

ABC woningmarkt

Wat is een afsluitprovisie, of wat doet het kadaster? In deze sectie vindt u op alfabetische volgorde een uitgebreid overzicht van termen die verband houden met de woningmarkt.

A B C D E F G H I J K L M N O P R S T U V W Z

Aanbesteding

Een opdrachtgever kondigt aan dat hij of zij een opdracht, bijvoorbeeld de verbouwing van een eigen woning, wil laten uitvoeren. De opdrachtgever nodigt dan verschillende bedrijven uit te om een offerte op te maken voor zo'n project. Uiteindelijk huurt hij of zij één van deze bedrijven in.

Aanbodelasticiteit

Dit geeft aan in hoeverre het aanbod van een goed, zoals een woning, verandert als de prijs van datzelfde goed ook verandert. Als, bijvoorbeeld, de grondprijs is gestegen, kan een kleiner stuk grond worden verkocht tegen een hoger bedrag dan eerst.

Aankoopkeuring

Een bouwkundig onderzoek van een woning dat te koop staat. In zo'n onderzoek wordt de huidige staat en het onderhoudsniveau van de woning beoordeeld. Ook wordt er een lijst opgesteld van eventuele aandachtspunten voor de aankomende koper.

Afkoopwaarde

De waarde van het bedrag dat een eigenwoningbezitter heeft opgespaard met zijn of haar beleggingshypotheek. De afkoopwaarde wordt dan vrijgesteld als deze hypotheek vanzelf afloopt of stop wordt gezet. Omdat beleggen risico's met zich meebrengt, kan de afkoopwaarde hoger, maar ook lager uitvallen dan verwacht.

Afsluitprovisie

Het bedrag dat een bank of verzekeringsmaatschappij vraagt voor het afsluiten van, bijvoorbeeld, een lening of hypotheek. Bij een hypotheek bedraagt deze provisie doorgaans 1 % van de totale hypotheeksom.

Appartementsrecht

Het recht om een aandeel te hebben in het appartementsgebouw waarin u woont. Het gehele gebouw is dan het gezamenlijke eigendom van alle appartementseigenaren. Iedere eigenaar heeft het gebruiksrecht van zijn of haar eigen privé-gedeelte en het medegebruiksrecht van de

gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw, zoals het trappenhuis, de hal, de lift, maar ook het dak, gevel en dragende muren.

Bankgarantie

Een contract waarin een bank belooft de diensten te verlenen die met, bijvoorbeeld, een hypotheeklener zijn afgesproken. In een bankgarantie garandeert de bank dat hij tegen vergoeding een bepaald bedrag zal voorschieten voor de klant. De lener weet dan zeker dat hij het beloofde bedrag krijgt uitgekeerd.

Bedenktijd

Een periode die geldt tot drie dagen na het sluiten van een koopovereenkomst van een pand of woning. De bedenktime is wettelijk verplicht. Deze gaat in wanneer de koper en verkoper de koopakte hebben ondertekend en beiden de koopakte, of een kopie ervan, in bezit hebben. Daarna is het aan de koper om de doorslag, tot wel of geen aankoop, te geven.

Bestek

Een gedetailleerde beschrijving van de geplande werkzaamheden in een bouw- of aannemingsproject. De bouw- of aannemingsovereenkomst wordt gebaseerd op dit bestek. Tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk aan de plannen die in het bestek beschreven zijn gehouden.

Bestemmingplan van de gemeente

Een plan waarin de bestemming van een stuk grond wordt vastgesteld door de gemeente. In een bestemmingplan staat aan welke regels de bouwprocedure op de grond moet voldoen. Een aankomende koper kan op de zogeheten plankaart van een stuk grond precies nagaan welke bouwingrepen door de gemeente worden toegestaan.

Bezichtigingsverslag voor aankoop

Een verslag dat door de koper wordt gemaakt tijdens het bezichtigen van een woning dat te koop staat. Hierin worden de, volgens de koper, belangrijkste kenmerken van deze woning bijgehouden. Voor de aankoop van een woning is het maken van een bezichtigingsverslag aan te raden. Zeker wanneer meerdere huizen worden bezichtigd, kan zo'n verslag voor de koper een handig hulpmiddel zijn om te komen tot een aankoopbesluit.

Bijleenregeling

Een wet die sinds 2004 van kracht is, en de fiscale aftrek van hypotheekaflossing beperkt. De bijleenregeling geldt als u in bezit bent van een eigen woning, en u voor ander gekochte woning een nieuwe hypotheek wilt afsluiten. De regeling verplicht het u om de overwaarde van de vorige woning te gebruiken voor de aankoop, verbouw of onderhoud van een nieuwe woning. Alleen dan mag de hypotheekrente geheel van de belasting worden afgetrokken.

Boeterente

De extra rente die moet worden gerekend als één of meerdere aflossingen van de hypotheek te laat zijn. Een boeterente wordt ook gevraagd wanneer er tussendoor meer van de hypotheek wordt afgelost, dan is afgesproken.

Bouwvergunning

Bij het bouwen, verbouwen, of aanbouwen van een woning moet altijd een bouwvergunning worden aangevraagd. Doorgaans is een verzoek daarvoor in te dienen bij de gemeente. De gemeente kan de vergunning verlenen, maar ook afwijzen. Elk pand waarvoor een bouwvergunning moet worden aangevraagd, is 'vergunningsplichtig'.

Bouwdepot

Doorgaans wordt de bouw van een nieuw huis in termijnen bekostigd. De hypotheek die bij de aankoop van een nieuwbouwwoning wordt afgesloten, wordt hiervoor gebruikt. Het bedrag van deze hypotheek wordt in 'depot' gezet, waaruit voor de verdere bouw de termijnen zullen worden betaald.

Canon

Het vaste bedrag dat per maand of jaar door een bewoner betaald moet worden bij erfpacht.

Casco

Een woning kan 'in casco' worden opgeleverd. Dit wil zeggen dat de aannemer de woning zonder voorzieningen oplevert. Een casco oplevering kan alleen als dit vaststaat in het contract. Bij een casco oplevering zijn de wanden, vloeren en plafonds meestal nog onafgewerkt. Ook bevinden zich in de woning geen gas-, water-, of verwarmingsvoorzieningen. Omdat de koper zelf voor deze voorzieningen zal zorgen, moet de prijs van de woning worden verlaagd.

Certificering

Een aanduiding voor een makelaar die voldoet aan bepaalde vakbekwaamheidseisen binnen zijn of haar beroep. Een makelaar kan via KEMA een officieel keurkenmerk verkrijgen. Hoewel ieder persoon zich makelaar mag noemen, zijn alleen makelaars met certificering aangesloten bij de landelijke vakgroep.

Courtage

De vergoeding die betaald wordt voor de diensten die een makelaar verleent. Wanneer u een makelaar inschakelt voor het aan- of verkopen van een woning, wordt de hoogte van de courtage afgesproken. Over de hoogte van de courtage valt soms, maar niet altijd, te onderhandelen. Bij vaststelling van de courtagesom gaat men er vanuit dat u dit bedrag plus de bijkomende BTW kosten betaalt, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld.

Dubbele bodem

Als er in een situatie blijkt dat de kosten van, bijvoorbeeld, een hypotheek of bouwproject anders uitpakken dan was verwacht, is er sprake van een dubbele bodem. In zo'n geval zijn de kosten van een financiële regeling veel hoger dan van tevoren was afgesproken. Zie bijvoorbeeld 'Woekerprovisie'.

Duurzaam bouwen (dubo)

Een bouwmethode waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het milieu. Dit wil zeggen dat bij het kiezen van bouwmaterialen energiezuinig wordt gewerkt, en zo min mogelijk afval wordt geproduceerd. Ook op de bouwplaats zelf wordt geprobeerd om zo milieubewust en schoon mogelijk te werken.

Eengezinswoning

Een woningtype dat is bestemd voor de bewoning door één persoon of één gezin. Een eengezinswoning bestaat meestal uit meerdere verdiepingen.

Eigendomsakte

De akte die door de notaris wordt opgesteld bij de verkoop, of overdracht, van een onroerend goed. Een eigendomsakte wordt daarom ook wel een overdrachtsakte genoemd.

Eigenwoning forfait

Het bedrag dat de eigenaar van een woning in de belastingaangifte bij zijn of haar jaarlijkse inkomen moet optellen. Elke eigenwoningbezitter moet belasting betalen over het kapitaal dat is gestoken in het hebben van een eigen huis. Doorgaans is de hoogte van dit eigenwoning forfait een vast percentage van de WOZ-waarde. Zie ook 'WOZ'.

Eigenwoningreserve

Het bedrag waarvoor u geen hypotheekschuld mag aangaan bij de aankoop van een andere woning, of bij verbouw en onderhoud van uw huidige woning. De eigenwoningreserve staat gelijk aan de overwaarde van uw huidige woning, en ontstaat door de verkoop van deze eigen woning. De eigenwoningreserve van uw huis kan berekend worden ook als deze niet daadwerkelijk verkocht is.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2008 is deze verplicht bij de verkoop van een woning of pand. Het energielabel geeft aan hoeveel energie nodig is bij gemiddeld gebruik van een gebouw. Een gebouw met het A-label is het meest energiezuinig; een gebouw met het G-label het minst. De waarde van het label kan worden berekend door een gecertificeerd adviseur. Eigenaren van een pand of woning moeten dit label dan bij de bouw, verkoop of verhuur bespreken met de aannemer, koper of huurder.

Erfpacht

Het recht om, tegen betaling, gebruik te maken van het onroerend goed van een andere partij (bijvoorbeeld de gemeente). De huiseigenaar pacht zijn grond dan in ruil voor een vast bedrag per maand of jaar, een zogeheten 'canon'. Erfpacht is het meest gebruikelijk in de grotere steden.

Executieverkoop

De gedwongen verkoop van een woning of pand. Dit is het geval wanneer de eigenaar zijn of haar aflossingsplichten niet kan nakomen. De executiewaarde van de woning wordt vóór de verkoop vastgesteld door taxatie. Vaak wordt de woning dan geveild op een executieveiling, waarbij het hoogste bod telt. Als de woning niet wordt geveild, is er sprake van een 'onderhandse' verkoop. Bij zo'n onderhandse verkoop brengt een woning meestal meer op dan bij een executieveiling.

Financiële bijsluiter

Voor elk financieel product, zoals een hypotheek, is een financiële bijsluiter nodig. Hierin staat vermeld wat de kosten van een lening bedragen, en welke risico's daaraan verbonden zijn. Voordat u een hypotheek afsluit, is het aan te raden de financiële bijsluiter ervan te lezen.

Funda

De internetsite (www.funda.nl) waarop alle woningen te vinden zijn die door gecertificeerde NVM-makelaars worden verkocht.

Gebiedsontwikkeling

De vastgoedsector die gaat over alles wat te maken heeft met de inrichting van een stad of regio. Bij gebiedsontwikkeling horen zaken als infrastructuur, woningbouw, maar ook de manier waarop een stad of regio is ingedeeld in verschillende buurten en woon- of werkwijken. Ook vallen alle voorzieningen die een stad of regio heeft onder gebiedsontwikkeling, zoals bioscopen, musea, horeca en recreatieparken. Doorgaans werken overheden en marktpartijen samen bij de ontwikkeling van een dergelijk gebied.

Gebonden eigendom

Een regeling waarbij huurwoningen kunnen worden doorverkocht in plaats van verhuurd. De verkoop van zo'n woning kan alleen als tijdens de overdracht aan bepaalde voorwaarden wordt gehouden. Tijdens de verkoop stelt de woningcorporatie een contract op met de mogelijke koper.

Grondslag

Het uitgangspunt waarmee de hoogte van een belasting wordt vastgesteld. In geval van eigenwoningbezitters kan de waarde van een woning bijvoorbeeld een belangrijke grondslag vormen.

Gunning

Het toewijzen van een woning bij verkoop, inschrijving of veiling aan een geïnteresseerde. Als tijdens een openbare verkoop op een huis is geboden, wijst de verkoper of veilingmeester de woning toe aan het hoogste bod.

Herbouwwaarde

Het geld dat nodig is om een woning of pand opnieuw te bouwen, als dat bijvoorbeeld nodig is na water- of brandschade. Vaak wordt de herbouwwaarde van een huis tijdens een taxatie bepaald. Doorgaans wordt de hoogte van een opstalverzekering ook vastgesteld op grond van deze herbouwwaarde.

Herbestemming

Het toekennen van een nieuwe functie aan een bestaand gebouw, waarvan de historische waarde wel in stand wordt gehouden. Een veelvoorkomende vorm van herbestemming is een bedrijf dat wordt omgezet voor woondoeleinden, zoals bij een woonboerderij.

Hertaxatie

Een herhaalde bepaling van de waarde van een woning of pand. Een hertaxatie vindt doorgaans plaats nadat de rentevaste periode van een hypotheek is afgelopen. In dat geval kan de bank besluiten de woning te laten hertaxeren om opnieuw de hypotheekvoorwaarden vast te stellen. Na hertaxatie kan een bank de hypotheek onveranderd laten, de voorwaarden naar boven of naar beneden afstellen, of weigeren de hypotheek voort te zetten. In het laatste geval moet de woningeigenaar een andere bank benaderen om een hypotheek af te sluiten.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Wil zeggen dat wanneer meerdere personen gezamenlijk één hypotheek afsluiten, elk persoon afzonderlijk aansprakelijk kan worden gesteld voor de schuldwaarde van de hypotheek.

Huurcontract

De overeenkomst waarin de huurder en verhuurder de afgesproken huurprijs schriftelijk vastleggen. Doorgaans vermeldt het huurcontract ook de bijkomende voorwaarden van de huur, zoals de datum waarop de huurprijs maandelijks voldaan moet worden, of het opzegtermijn waaraan de huurder zich moet houden. Door het ondertekenen van het huurcontract garanderen zowel huurder als verhuurder zich aan de verplichtingen van de huurovereenkomst te houden.

Huurtoeslag

Een tegemoetkoming van de belastingdienst voor huurders op hun huidige huurprijs. De huurtoeslag is van toepassing op huurders die in verhouding tot hun inkomsten te hoge huur betalen. Een huurder heeft uitsluitend recht op huurtoeslag als de woning zelfstandig is en de huurprijs niet uitzonderlijk hoog of laag is. De hoogte van de toeslag verschilt per woning.

Hypotheekakte

Vermeldt alle afspraken die zijn gemaakt door de koper van een woning en de bank waarmee hij of zij een hypotheek aangaat. De hypotheekakte wordt door een notaris aan het Kadaster voorgelegd, en na goedkeuring daarin geregistreerd.

Hypotheekverstrekker

De aanbieder van hypotheek aan de hypotheekhouder. Een hypotheek kan worden aangeboden door een bank, pensioenfonds of verzekeringsmaatschappij.

Hypotheekvorm

Het soort hypotheek dat een eigenwoningbezitter afsluit. De hypotheekvorm hangt af van de persoonlijke en financiële situatie van de eigenwoningbezitter. Samen met een onafhankelijke adviseur nagaan welk soort hypotheek het best past bij uw huidige vaste maandlasten, is daarom sterk aan te raden.

Inboedelverzekering

De verzekering van de bezittingen in en om een eigen woning tegen schade, diefstal en brand. Bij een all-in verzekering zijn deze bezittingen verzekerd tegen onverwachtse gebeurtenissen van buitenshuis. Iedereen met een eigen huis of huurwoning kan een inboedelverzekering aanvragen.

Isolatie

Het zo inrichten van een woning of pand dat er zo weinig mogelijk lucht, kou, warmte en geluid naar buiten of binnen kan. Een degelijke isolatie van muren, vloeren en daken van een gebouw is een goede manier om energie en uitgaven te besparen.

Juridisch eigendom

Het eigendom waarover iemand beschikt in juridische zin. Bij economisch eigendom beschikt de eigenaar over alle rechten en plichten die behoren tot het goed. Een eigenaar, echter, beschikt pas in juridische zin over het goed wanneer het bij de notaris formeel is overgedragen en via een overdrachtsakte is geregistreerd in het Kadaster.

Kadaster

Een instantie die de openbare registers in Nederland beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

Kantorenmarkt

De vastgoedsector die betrekking heeft op de koop en verkoop of huur en verhuur van bedrijfsgebouwen.

Kavel

Een stuk grond, waarvan de grenzen schriftelijk bij de overdracht worden vastgesteld. Voorafgaand of na afloop van de koop van een kavel worden de vastgestelde grenzen van de grond geregistreerd in het Kadaster.

Koopakte

Hierin worden de afspraken vastgelegd die door de koper en verkoper van een pand of woning zijn gemaakt over de aankoop.

Koopwoning

Een woning die uitsluitend wordt aangeboden voor verkoop. Alleen de wettelijke eigenaar van een woning of pand, en niet de huurder, mag tot besluiten de woning te verkopen, behalve in uitzonderlijke gevallen zoals een executieverkoop.

Kosten koper (k.k.)

Wil zeggen dat er naast de prijs voor een woning nog een overdrachtsbelasting en andere bijkomende kosten moeten worden betaald. Onder andere bijkomende kosten vallen bijvoorbeeld de notariskosten voor de akte van levering, de afsluitprovisie voor de hypotheek en de taxatiekosten van de woning. De meeste bestaande woningen worden kosten koper verkocht.

Leasecontract

Een contract waarin wordt de tijdelijke verhuur van een woning of pand wordt vastgelegd. Voor een van tevoren afgesproken termijn beschikt de huurder over het gebouw, zonder de juridische eigenaar te worden. De bijbehorende maandlasten worden ook bepaald in het leasecontract.

Leefbaarheid

De mate waarin de leefomgeving is afgestemd op de behoeftes, wensen en verlangens van de bewoners in deze omgeving. Leefbaarheid kan van toepassing zijn op de persoonlijke buurtbeleving en woonsituatie, maar ook op de algemene woonomgeving en het leefklimaat.

Leegstandwet

Een wettelijke regeling die geldt vanaf het moment dat een woning of gebouw in onbruik is. De Leegstandwet biedt de eigenaar van een woning de mogelijkheid om het in leegstaande staat tijdelijk te verhuren. Deze wet is alleen van toepassing op eigen woningen of eigen woonruimten in gebouwen; dit wil zeggen dat onzelfstandige woningen zoals kamers ook tijdelijk mogen worden

onderverhuurd op grond van de Leegstandwet. De wet is ingesteld om leegstand van gebouwen zoveel mogelijk te verminderen.

Leisuremarkt

De vastgoedsector die te maken heeft met alle voorzieningen op het gebied van vrije tijd in een gebied of regio, en de manier waarop een gebied of regio is ingericht met die voorzieningen. Onder leisure vallen vrijetijdsvoorzieningen zoals bioscopen, musea, horeca, recreatieparken, winkels en andere publiekstrekkingen.

Levering

Het beschikbaar stellen van een woning aan één of meerdere bewoners. De levering van een huis gebeurt doorgaans in twee delen. Eerst wordt bij de juridische levering het pand op naam van de koper gezet, door het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Daarna worden bij de feitelijke levering de sleutels van de woning overgedragen aan de koper.

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Meeneemregeling

Een regeling die toestaat dat een eigenwoningbezitter de huidige hypotheek van zijn of haar vorige woning meeneemt naar een nieuwe woning. De meeneemregeling kan worden toegepast als u wilt verhuizen, terwijl uw vorige hypotheek nog niet is afgelopen.

Meerwerk

Het extra werk dat bij een aanbesteding of nieuwbouwproject wordt verricht, en de extra kosten die daarvoor moeten worden betaald. Meerwerk kunnen werkzaamheden of verbeteringen inhouden die niet in het bestek waren voorzien. Meerwerk is relatief gezien duur.

Model koopovereenkomst

Een bepaling waarin onder andere particuliere organisaties en makelaarsverenigingen zijn overeengekomen over hoe de koop en verkoop van een eigen woning behoort te verlopen. Het model koopovereenkomst beschrijft de meest gangbare manier van overdracht.

Monument

Een rijksgebouw van meer dan vijftig jaar oud, dat staat ingeschreven bij het landelijke rijksmonumentenregister. Panden worden als monumentaal beschouwd als zij in het verleden een ruimtelijke, culturele of symbolische waarde hebben gehad.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een waarborgfonds dat garant staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypotheek niet meer betaalt. Een hypotheeklening kan meestal worden afgesloten met de Nationale Hypotheek Garantie. Voor de hypotheekhouder scheelt dit zowel in rentepercentage als in de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het verkrijgen van een NHG hypotheek is een koopsomgrens vastgesteld op € 350.000,-. Met een koopsom boven deze grens is een NHG hypotheek niet mogelijk.

Nieuwbouw

Een term voor nieuw gebouwde woningen, straten of wijken. Over het algemeen valt woningbouw dat minstens dertig jaar oud is, of dateert van vlak na de Tweede Wereldoorlog, onder nieuwbouw. De term nieuwbouw is afgeleid van de bouwstijl het Nieuwe Bouwen.

Onder bod zijn

De toezegging van de verkoopmakelaar aan een bidder om geen transacties met andere geïnteresseerden te onderhouden. Bezichtigingen door andere bidders, echter, mogen nog wel afgesproken worden.

Onroerende zaakbelasting (ozb)

Een belasting geheven door de gemeenten die geldt voor eigenaren en bewoners van woningen, kavels en andere onroerende goederen.

Ontbindende voorwaarden

Bepaalde eisen die in de koopovereenkomst van een woning of pand kunnen worden opgenomen. Als er aan een ontbindende voorwaarde wordt voldaan, kan de overeenkomst, meestal kosteloos, worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder andere van toepassing zijn op de financiering een woning, het verkrijgen van een verblijfsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie, en de uitkomst van een bouwkundig advies.

Opeten van eigen woning

Omdat het niet verplicht is de hypotheek op een eigen woning eerder af te lossen dan is vastgesteld, mag de hypotheekhouder de overwaarde van een woning tijdelijk gebruiken voor andere behoeftes. Als, echter, deze overwaarde van de hypotheek geheel is opgemaakt, is er sprake van 'opeten van eigen woning', omdat er geen geld over is voor de verdere hypotheekaflossing. De meeste geldverstrekkers houden daarom een maximumkrediet aan van 75 % op een genomen hypotheek dat besteed mag worden.

Opstal

Hiermee wordt een gebouw of bouwwerk mee aangeduid, exclusief de onderliggende grond. Een opstal omvat alle gebruikte bouwmaterialen en constructieonderdelen die bij een gebouw horen. Zo maken ook een garage, schutting en schuur deel uit van een opstal. Bouwwerken die onder de grond zitten, zoals een kelder of fundering, horen niet bij een opstal.

Opstalverzekering

Een verzekering die de waarde van een woning of pand beschermt tegen schade bij brand, onweer, watersnood en andere rampen. Een opstalverzekering is exclusief de inboedel van een huis.

Optie tot aankoop

De mogelijkheid om bij de aankoop van een huis een week bedenktijd te krijgen. Een optie laat kopers de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met de andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar het staat de koper nog vrij van de koop af te zien. Doorgaans is bij de aankoop van een nieuwbouwwoning het nemen van een dergelijke optie gebruikelijk; bij de aankoop van een bestaande woning niet.

Overbruggingskrediet

Een lening om de periode tussen de aankoop van een nieuwe woning en de verkoop van een oude woning te overbruggen. Omdat de overwaarde van het oude huis nog niet gebruikt kan worden als deze nog niet is verkocht, kan het afsluiten van een dergelijke lening een goede oplossing zijn.

Overdrachtsbelasting

Een belasting die de koper van een onroerend goed dient te betalen na de aankoop. De overdrachtsbelasting voor woningen bedraagt 2 procent van de waarde van de gekochte woning. Voor commercieel onroerend goed is het percentage 6 procent.

Oversluiten

Het afsluiten van een nieuwe hypotheek, of het omzetten van de huidige hypotheek in een andere vorm. Oversluiten gebeurt meestal bij een hypotheek die in het verleden is aangegaan, maar waarvan nu blijkt dat de maandlasten lager kunnen. Zeker als de leefsituatie van de hypotheekhouder tussentijds is veranderd, is het mogelijk om de rente en de maandlasten te verlagen. De rente kan ook ongunstiger uitvallen dan voorheen.

Overwaarde

Het verschil tussen de marktwaarde van een woning en de hypotheek die daarop is afgesloten. Na verloop van tijd kunnen zowel de waarde van het huis, als de hoogte van de hypotheek, veranderen. Om de overwaarde van een eigen woning beter te benutten is soms het oversluiten van een

hypotheek nodig. Onder bepaalde voorwaarden kan deze verandering van hypotheek (en aflossingen) afgetrokken worden van de belasting.

Passeren hypotheek

Het ondertekenen van de hypotheekovereenkomst door koper, verkoper en notaris.

Planschade

Een situatie waarin een persoon of onderneming wordt benadeeld doordat de overheid besluit een bestemmingsplan te wijzigen. Planschade kan zowel direct als indirect zijn. Voorbeelden zijn waardevermindering van een stuk grond of beperking in de bebouwingmogelijkheden. Planschade kan aangetoond worden met een analytische vergelijking van de oude en de nieuwe situatie. Als u planschade heeft, heeft u in sommige gevallen recht op een vergoeding.

Plattelandswoning

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden, en die niet worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf.

Prijsniveau

De gemiddelde hoogte van de prijs van, bijvoorbeeld, een woning. De daadwerkelijke prijs van een woning kan zowel naar boven als naar beneden uitvallen.

Projectontwikkelaar

Iemand die grote bouwprojecten voorbereidt en uitbesteedt. Een projectontwikkelaar houdt zich, op grote of kleine schaal, bezig met de gehele voorbereiding van aanbouw, nieuwbouw en verbouwingen. Onder de werkzaamheden van een projectontwikkelaar vallen ook de voorstudie, aankoop van de grond, ontwerp, uitvoering en afwikkeling van een bouwproject.

Provisie

De vergoeding die betaald wordt voor de diensten van een makelaar of ander tussenpersoon. De provisie is doorgaans een percentage van de koopsom van een woning of pand. Zie ook 'courtage'.

Recht van overpad

Het recht om als eigenaar van een woning met een erf een aangrenzend erf te betreden. Als eigenaar van een erf heeft u de plicht de andere erfeigenaren ook op uw erf toe te staan, en het pad te onderhouden. Dit recht behoort toe aan de nieuwe eigenaar van een woning zodra het pand is verkocht.

Renovatie

Het vernieuwen van een (verouderde) woning of pand. Deze gedeeltelijke vernieuwing kan een verandering aan het huidige gebouw betekenen, of een toevoeging eraan. Dergelijke aanpassingen kunnen bijvoorbeeld zijn: een vergroting van een bestaand vertrek, de toevoeging van een nieuw vertrek, verbetering aan de isolatie, of de samenvoeging van meerdere vertrekken.

Reservefonds

Een bedrag dat door een eigenwoningbezitter apart wordt gezet als reserve. Omdat dit bedrag doorgaans bedoeld is voor grote onvoorziene onderhoudswerkzaamheden, wordt het reservefonds ook wel het 'onderhouds fonds' genoemd. Sinds 2005 is elke Vereniging van Eigenaars wettelijk verplicht een reservefonds te hebben. Voor de koper van een woning of pand is het belangrijk te weten in hoeverre een reservefonds al is opgebouwd.

Roerende goederen

Zaken die niet aan een woning of pand zijn verbonden. De koper van een onroerend goed kan deze mogelijk overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding. Voorbeelden van roerende goederen zijn vloeren, een verwarmingsinstallatie of een keukeninrichting die niet inbegrepen zijn bij de verkoop van een gebouw. De koper en verkoper dienen het vóór de overdracht eens te worden over wat wel, en wat niet, bij een onroerend goed hoort.

Starter op woningmarkt

Iemand die voor het eerst zelfstandig gaat wonen in een koopwoning. In veel gevallen komt een starter in aanmerking voor een starterslening. De eisen die hiervoor gelden verschillen per gemeente. Met een starterslening is het mogelijk om juist die woning te kopen, die anders buiten het financiële bereik van de koper zou vallen.

Sociale woningbouw

Woningbouw die uitsluitend is bedoeld voor bepaalde groepen bewoners. Voor personen voor wie de keuzemogelijkheden voor behuizing op de woningmarkt beperkt zijn, zoals ouderen, bijstandsgerechtigden of starters, stelt de overheid zulke woningen beschikbaar. Sociale woningbouw kan een huur- of koopwoning inhouden. De huur- en aankoopprijs zijn gegarandeerd onder een bepaald maximum, vastgesteld door het ministerie van VROM. De richtlijnen voor sociale woningbouw gelden zowel op rijksniveau, als op provinciaal en regionaal niveau.

Schoongrondverklaring

Een schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat een geleverd stuk grond vrij van schadelijke stoffen is. Bij het kopen van een kavel moet er rekening gehouden worden met de schoongrondverklaring, omdat deze zonder niet bebouwd mag worden. Een schoongrondverklaring kan worden verkregen na een uitvoerig grondonderzoek.

Sleutelverklaring

Een schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat de koper van een woning of pand afstand doet van eerdere koopafspraken, om zo de sleutels van het gebouw vóór de formele opleverdatum te krijgen. Dit wil zeggen dat de daadwerkelijke levering van het gebouw plaatsvindt voordat de koper juridisch eigenaar is.

Splitsingsakte

Een akte waarin staat vastgelegd dat een gebouw is verdeeld in meerdere woningen, en hoe het gebouw precies is verdeeld. Omdat het gebouw 'gesplitst' is, bestaat het gebouw uit een aantal losse woningen met ieder een eigen appartementsrecht. Deze woningen staan apart bij het Kadaster geregistreerd. Alle eigenaren in het gebouw hebben gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het hele pand. De splitsingsakte bevat, behalve de verdeling, ook een nauwkeurige omschrijving van het gebouw, een omschrijving van elk afzonderlijke woning, en er is aangegeven hoe groot ieders aandeel in het gebouw is.

Taxatie

Het uitbrengen van een waardeoordeel over een woning of pand door een gecertificeerd expert. Een taxatie is nodig bij, bijvoorbeeld, de verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek, en in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken. De waarde van een woning of pand kan na een eerste taxatie nog meerdere malen worden beoordeeld.

Tophypotheek

Een hypotheek waarbij de waarde hoger ligt dan de executieprijs van de woning. Bij zo'n hypotheek betekent dit dat er meestal naast de koopsom van het huis, ook nog geld bij geleend wordt voor andere uitgaven in en om het huis.

Tweede hypotheek

Een hypotheeklening die naast de eerste hypotheek is afgesloten, meestal tegen een hoger rentepercentage. Een tweede hypotheek kan afgesloten worden wanneer een woning voldoende overwaarde heeft. Dankzij het afsluiten van een tweede hypotheek kan er meer geld vrijkomen voor, bijvoorbeeld, onderhouds- of verbouwingswerkzaamheden.

Twee-onder-één-kap woning

Een woning waarbij twee woningen onder dezelfde kap zijn gebouwd. Omdat de woningen aan één kant aan elkaar grenzen, maar aan de andere kant vrij staan, worden dergelijke woningen ook wel 'halfvrijstaand' genoemd.

Uitbouw

Een ruimte die bedoeld is als uitbreiding van een woning of pand. Anders dan een aanbouw, waarbij een aparte ruimte aan een woning of pand wordt toegevoegd, maakt een uitbouw deel uit van één van de bestaande ruimtes.

Vakantiewoning

Een woning die is bedoeld om tijdens vakantie in te verblijven. Een vakantie- of recreatiewoning kan worden gehuurd en gekocht. Een eigenaar van een vakantiewoning kan ervoor kiezen het gebouw te verhuren in tijden dat hij of zij er zelf niet in verblijft.

Vastgoed

De term waarmee de gebouwen op een stuk grond worden bedoeld. Anders dan onroerend goed, wordt met vastgoed niet naar de bijbehorende grond verwezen. In Nederland heeft vastgoed geen juridische waarde.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementsgebouw. Elke eigenaar van een appartement is wettelijk automatisch lid van een dergelijke vereniging als hij of zij appartementsrecht in het gebouw heeft verkregen. De VvE behartigt de gezamenlijke belangen in en rond het appartementsgebouw. In de splitsingakte staat precies aangegeven welk aandeel binnen het gebouw elke eigenaar heeft.

Verkrijgingskosten

De totale prijs die betaald moet worden voor het krijgen van een woning of pand, waarbij de aankoopprijs en alle bijkomende kosten zijn opgeteld. Onder bijkomende kosten vallen zoal de uitgaven aan verhuizing, de kosten voor meerwerk, en de inrichting van het gebouw.

Vervreemdingssaldo

Het bedrag dat de eigenwoningbezitter zou ontvangen bij het afstand doen van een huis. Het vervreemdingssaldo is de verkoopopbrengst van de woning, min de eigenwoningsschuld die tot dan toe is opgebouwd. Doorgaans wordt het vervreemdingssaldo aan de eigenwoningreserve toegevoegd.

Vinex

Een benaming voor bepaalde nieuwbouwwoningen. Vinex is de afkorting van Vierde Nota Ruimtelijk Ordening Extra afkomstig van het ministerie van VROM, die in 1993 voorstelde het aantal woningen in Nederland sterk uit te breiden. Na aanneming van de nota werden voor dit nieuwbouwproject enkele gebieden aangewezen, de zogeheten Vinex-locaties.

Vrij op naam (v.o.n.)

Houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn of haar eigen naam te verkrijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een makelaar, echter, blijven wel voor de rekening van de koper.

Vraagprijs

De prijs voor een woning of pand die door de verkoper (en zijn of haar makelaar) is bepaald. De vraagprijs is niet definitief, maar kan bij aankoop van een woning zowel omhoog als omlaag uitvallen. Afhankelijk van de marktsituatie, wordt een woning of pand met een reële vraagprijs sneller verkocht. De uiteindelijke verkoopprijs hangt doorgaans ook af van de tijd dat de woning in de verkoop staat.

VROM

De afkorting voor het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het ministerie van VROM houdt zich bezig met alle facetten op het gebied van wonen, bouwen en ruimtelijke inrichting. Veel van wat een woonconsument moet weten bij de koop, verkoop, huur, of verbouwing van een woning is te vinden op de website van dit ministerie.

Waarborgsom

Het bedrag dat de koper van een huis uitkeert (meestal aan de notaris) als zekerheid dat hij of zij aan de betalingsverplichtingen zal voldoen. Na afloop van de afgesproken termijnen, krijgt de koper deze waarborgsom terug.

Waterschapslasten

De heffing die eigenwoningbezitters aan de waterschappen moeten voldoen. Verreweg de meeste inkomsten van de waterschappen zijn afkomstig van dergelijke heffingen. Deze opbrengsten worden gebruikt voor onderhoud aan de waterkering en waterhuishouding.

Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)

De wettelijke regeling die de waardebeoordeling en –vaststelling van alle onroerende goederen in Nederland voorschrijft. Zo'n waardebeoordeling van de eigen woning vormt dan de grondslag voor belastingen, waaronder de onroerende-zaakbelasting (ozb) en eigenwoning forfait. De WOZ-waarde van een woning ligt meestal net onder de marktprijs.

Woekerprovisie

Een provisie waarbij volgens de consument onredelijke hoge kosten in rekening worden gebracht. Van een woekerprovisie is sprake als een makelaar te hoge vergoedingen vraagt voor zijn of haar verleende diensten. Voor een juiste prijs-kwaliteitverhouding is het belangrijk dat, als een woekerprovisie zich voordoet, de opdrachtgever de makelaar hierop wijst.

Woningverbeteringssubsidie

Een subsidie die beschikbaar wordt gesteld voor de verbetering van een bestaande eigen woning. In sommige gevallen is een woningverbeteringssubsidie te verkrijgen. Het hangt af per gemeente aan welke eisen de aanvraag hiervoor moet voldoen.

Woonvergunning

Een vergunning die een eigenwoningbezitter het recht geeft om in zijn of haar huis te wonen. In sommige gemeenten, maar niet in alle, is het verplicht om een woonvergunning aan te vragen.

Woonwijk

Onderdeel van een gemeente, dat voornamelijk is ingericht voor bewoning.

Zoekopdracht

Een opdracht tot het begeleiding geven bij het zoeken en kopen van een woning of pand. Hiervoor mag de makelaar een courtage, of vergoeding, rekenen. De makelaar en opdrachtgever dienen van tevoren af te spreken welke diensten bij deze opdracht zijn inbegrepen, en tegen welke vergoeding.



Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM