

## Begrippenlijst

Onderstaand treft u aan een verklaring van de begrippen welke veelal worden gebruikt in woningpresentaties en overige communicatiemiddelen. Van A tot Z hebben wij voor u de meest gebruikte woorden en afkortingen op een rij gezet.

### A

#### **Anneemsom**

Som waarvoor een bouwbedrijf de uitvoering van een werk aanneemt.

#### **Aannemingsovereenkomst**

Overeenkomst, waarbij de aannemer zich verbindt tegenover de aanbesteder een werk uit te voeren tegen de aanneemsom volgens een bepaald plan en voorwaarden, vastgelegd in een bestek.

#### **Aanschrijving**

Een schriftelijke mededeling van Burgemeester en Wethouders, die een eigenaar verplicht bepaalde voorzieningen aan zijn onroerende zaak te treffen of gebreken te herstellen.

#### **A-B-C-akte**

Akte waarbij de onroerende zaak twee maal wordt verkocht, namelijk van A aan B en dan van B aan C. De zaak wordt echter maar één maal geleverd, van A aan C.

#### **Afsluitprovisie**

De kosten die een geldverstrekker in rekening brengt bij het verstrekken van een lening.

#### **Akte**

Schriftelijk stuk om een feit of handeling vast te leggen en dat als bewijs kan dienen.

#### **Akte van eigendomsoverdracht**

De notariële akte waarin de overdracht van het eigendom van de onroerende zaak naar een nieuwe eigenaar is geregeld.

#### **Akte van splitsing**

Een notariële akte die de kadastrale splitsing van onroerende zaken in appartementsrechten regelt.

#### **Antispeculatie beding**

Een verkoopregulerende bepaling die speculatieve handel in onroerende zaken moet voorkomen, als gemeentelijke bouwgrond wordt gekocht of in erfpacht wordt uitgegeven. Vaak wordt dan bepaald dat een eigenaar-bewoner bij verkoop van de woning binnen een bepaalde termijn toestemming tot verkoop aan Burgemeester en Wethouders moet vragen en/of een gedeelte van de winst moet afdragen aan de gemeente. Op niet naleving ervan staat een hoge boete.

#### **Appartementsrecht**

Aandeel in een gebouw en de daarbij behorende grond, dat is gesplitst in appartementen. Het appartementsrecht geeft recht op exclusief gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw, die gezien hun inrichting bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (bijvoorbeeld een flatwoning). Het aandeel kan ook omvatten het exclusief gebruik van bij het gebouw behorende grond (bijvoorbeeld een parkeerplaats of een stuk tuin).

**Atrium**

Een binnenplein of binnentuin in een gebouw.

**B****Bankgarantie**

Schriftelijke verklaring van een bank. De bank verplicht zich hiermee om aan een schuldeiser van zijn cliënt een bepaald bedrag uit te keren als de cliënt de verbintenis waarvoor garantie is afgegeven, niet kan nakomen.

**Beschermd dorps- of stadsgezicht**

Deel van een dorp of stad dat vanwege schoonheid of historisch karakter van algemeen belang is en daarom beschermd wordt. Het wordt door de ministers van OC&W en VROM aangewezen. Doel van de aanwijzing is aantasting van het gebied te voorkomen.

**Bestek**

Een nauwkeurige beschrijving van een werk, de te gebruiken materialen, de voorwaarden en kwaliteitseisen bij de uitvoering van een werk en de bouwtekeningen die bij het bouwplan horen. Het bestek geldt tevens als een grondslag voor de aannemingsovereenkomst en voor controle op de kwaliteit van de bouw.

**Bestemmingsplan**

Een door de gemeenteraad vastgesteld plan en bindend voorschrift. Hierbij wordt de bestemming van de in het plan begrepen grond aangegeven. Daarnaast geeft het bestemmingsplan doelen en voorschriften over het gebruik van de grond en de opstallen.

**Betonrot**

Aantasting van beton, waardoor de wapening is gaan roesten.

**Bewijs van eigendom**

Afschrift van de notariële transportakte, die is ingeschreven in het kadaster en door het kadaster gewaarmerkt is.

**Blokverwarming**

Centrale verwarming van een heel complex van woningen (bijvoorbeeld in een flatgebouw) vanuit één ketelhuis.

**Bouwbeslag**

Hang- en sluitwerk van een gebouw.

**Bouwbesluit**

Besluit op grond van de Woningwet. Hierin stelt de overheid minimumeisen en voorschriften vast voor bouw- en woontechnische bepalingen, waaraan nieuwbouw en bestaande woningen moeten voldoen.

**Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond.

**Bungalow**

Vaak vrijstaande woning, waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

## C

### **Canon**

Een geldbedrag dat de erfpachter periodiek moet betalen aan de grondeigenaar.

### **Cascobouw**

Vorm van woningbouw, waarbij slechts het casco wordt opgeleverd. De toekomstige bewoners kunnen dan de indeling zelf naar eigen inzicht (laten) afbouwen.

### **Combiketel**

Centraleverwarmingsetel die ook zorgdraagt voor de warmwatervoorziening.

### **Courtage**

Makelaarsloon, provisie.

## D

### **Depotrente**

Rente die een bank vergoedt over het deel van de hypotheek dat nog niet is opgenomen (bij nieuwbouwwoningen en verbouwingen bijvoorbeeld).

### **Domicilie**

Wettige woonplaats.

### **Drive-in-woning**

Woning waarbij op de begane grond of onderverdieping een inpandige garage is gesitueerd.

## E

### **Economisch eigendom**

Het economisch eigendom berust bij een ander dan de eigenaar in juridische zin. De economisch eigenaar heeft de koopsom betaald en krijgt als tegenprestatie een onherroepelijke volmacht tot levering van de juridisch eigenaar.

### **Eigendomsoverdracht**

De overdracht van het eigendom van de onroerende zaak bij de notaris via een notariële akte en inschrijving daarvan op het kadaster.

### **Entresol**

Vloer tussen twee verdiepingen, die is aangebracht over een deel van de ruimte.

### **Erfdienstbaarheid**

Een zakelijk recht dat een ander dan de eigenaar kan hebben op een onroerende zaak. Bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid van voetpad: hier heeft een ander het recht om over de grond van de betreffende onroerende zaak te lopen.

### **Erfpacht**

Een beperkt zakelijk recht om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Eventueel kan een canon (=betalingsverplichting) worden bedongen.

### **Executiewaarde**

De door een taxateur vast te stellen waarde bij verkoop onder gedwongen omstandigheden, bijvoorbeeld op last van de hypotheekverstrekker of de rechtbank.

## **F**

### **Financieringskosten**

Kosten die gemaakt worden om de aankoop van een onroerende zaak te financieren, zoals de notariskosten voor de hypotheekakte, taxatiekosten en afsluitprovisie. Deze kosten zijn aftrekbaar op de inkomstenbelasting.

### **Fundering**

De ondergrondse dragende delen van een gebouw.

## **G**

### **Galerij**

Loopgang aan de buitenkant van een flatgebouw die toegang geeft tot de woningen.

### **Garantie Instituut Woningbouw (GIW)**

Organisatie die (toekomstige) eigenaars financiële en kwalitatieve waarborg biedt in geval van nalatigheid of faillissement van een bij de organisatie aangesloten bouwbedrijf.

### **Gebouw**

"Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt" (artikel 1 van de Woningwet).

### **Groeikern**

Een gemeente die tot taak heeft extra woningbouw in een bepaalde periode tot stand te brengen. Deze extra woningbouw is bedoeld voor de bevolkingsoverloop uit een naburige stad of regio.

## **H**

### **Heien**

Het in de grond drijven van heipalen voor de fundering van een gebouw.

### **Herbouwwaarde**

Het bedrag dat nodig is voor de herbouw van een verzekerd gebouw onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming.

### **Hoogrendementsketel**

Een c.v.-ketel met een voorziening waarmee warmte wordt teruggewonnen uit rookgassen, waardoor deze een hoger rendement krijgt.

### **Houtskeletbouw**

Bouwstijl waarbij de dragende delen van een gebouw bestaan uit een houten skelet van balken, kolommen en platen.

### **Huishoudelijk reglement**

Reglement waarin de regels staan waaraan een eigenaar van een appartementsrecht zich dient te houden (bijvoorbeeld bepalingen over geluidshinder, het hebben van huisdieren etc.).

### **Huisvestingswet**

Wet, waarin beheers- en verdelingsaspecten in de volkshuisvesting worden geregeld: de verdeling van de woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. De Huisvestingswet geeft stelsels van vergunningen, de registratie en vordering van leegstaande gebouwen en geeft criteria voor de toewijzing van woningen aan

woningzoekenden.

### **Huurbeding**

Bepaling in de hypotheekakte die stelt dat de schuldenaar het betreffende pand niet mag verhuren zonder schriftelijke toestemming van de geldverstrekker.

### **Hypotheek**

Zekerheidsrecht van een geldverstrekker, om bij voorrang boven andere schuldeisers zich te verhalen op de opbrengst van de woning. Hypotheek kan alleen gevestigd worden op een registergoed (zoals een huis).

### **Hypotheekakte**

Een notariële akte, waarin de hypotheek en de daaraan verbonden voorwaarden wordt vastgelegd.

### **Hypotheekgever**

Degene die een onroerende zaak in onderpand geeft, dus de schuldenaar.

### **Hypotheeknemer**

Degene die geld uitleent en daarbij de onroerende zaak in onderpand heeft, dus de geldverstrekker.

I

### **Inkomsten uit eigen woning**

Term uit het belastingjargon, waarbij de woning gezien wordt als onderdeel van het vermogen en waarover belasting betaald moet worden.

### **Institutionele belegger**

Instelling die gelden belegt, zoals particulier pensioenfond, verzekeringsmaatschappij e.d. Een deel van de beleggingen wordt vaak in onroerende zaken gedaan.

J

### **Jurisprudentie**

Toegepast recht, ook: rechtsopvatting van de rechterlijke macht, blijkend uit genomen beslissingen.

K

### **Kadaster**

Het openbare register voor registratie van onroerende zaken. Het kadaster beheert kaarten waarop de percelen grond staan ingetekend. De dienst houdt openbare registers bij met de gegevens over eigendom en eventuele bezwaring met zakelijke rechten (zoals hypotheek, erfdiensbaarheden e.d.) van onroerende zaken. Deze zijn met aanduiding van gemeente, sectie en nummer omschreven.

### **Kavel**

Perceel grond.

### **Kettingbeding**

Een bijzondere verplichting ten aanzien van het gebruik van de onroerende zaak. Bijvoorbeeld een verbod om een bepaald soort bedrijf te vestigen in een pand i.v.m. concurrentie. Deze verplichting moet in iedere volgende transportakte worden opgenomen, op straffe van een boete bij niet-nakoming van deze verplichting.

### **Koopakte**

Een op schrift gestelde overeenkomst, waarbij de verkoper zich verplicht een zaak te leveren en de koper zich verplicht daarvoor een prijs in geld te betalen.

### **Kosten koper (k.k.)**

Onder deze kosten vallen de transportakte kosten van de notaris, de kadastrale rechten en de overdrachtsbelasting. Courtage en hypotheekaktekosten van de notaris vallen hier niet onder.

### **Kruipruimte**

De ruimte tussen de vloer van de begane grond en de bodemafluiting, bestemd voor leidingen en ventilatie.

### **Kwalitatieve verplichting**

Rechten die anderen dan de koper en verkoper kunnen hebben op de onroerende zaak, ongeacht wie daarvan de eigenaar is.

## **L**

### **Landhuis**

Royale, vrijstaande woning met een grote tuin en gelegen in een landelijk gebied.

### **Lessenaarsdak**

Dak met een niet onderbroken schuin dakvlak.

### **Loggia**

Overdekt, inpandig balkon.

## **M**

### **Maisonnette**

Appartement met twee verdiepingen.

### **Mandelig**

Gemeenschappelijk.

### **Meer- en minderwerk**

De verrekening van wijzigingen tijdens de bouw ten opzichte van wat bij de aanbesteding in bestek en tekeningen was vastgelegd. Het meer- en minderwerk wordt met de opdrachtgever verrekend. (Bijvoorbeeld een buitenkraan, of extra tegelwerk).

### **Minuut-akte**

Oorspronkelijk exemplaar van een akte die door de notaris opgemaakt is en bij hem blijft berusten.

### **Missive**

Hetzelfde als aanschrijving: een schriftelijke mededeling van Burgemeester en Wethouders, die een eigenaar verplicht bepaalde voorzieningen aan zijn onroerende zaak te treffen of gebreken te herstellen.

### **Monument**

Onroerende zaak die minstens vijftig jaar oud is en die van algemeen belang is wegens de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de historische waarde.

## **Monumentenwet**

Wet die de Nederlandse monumenten beschermt.

## **N**

### **Nationale Hypotheekgarantie**

Garantiestelling voor een hypotheek die door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen onder bepaalde voorwaarden wordt afgegeven. De geldverstrekker loopt daardoor geen risico meer en hanteert daarom een (iets) lagere hypotheekrente.

### **Natte cel**

Bouwkundig begrip voor bad- of doucheruimte.

### **Natuurlijke ventilatie**

Ventilatie die plaatsvindt door kieren in de woning en door het openen van ramen of deuren.

### **Notariële akte**

Een akte die door de notaris wordt opgemaakt.

### **Notaris**

Openbaar ambtenaar, door de Kroon benoemd, die bevoegd is om akten van overeenkomsten op te maken, te bewaren en afschriften en uittreksels af te geven. Een akte die door de notaris is opgemaakt heet een authentieke akte.

### **Nutsbedrijf**

Openbaar bedrijf voor de verzorging van primaire voorzieningen ten nutte van het publiek, zoals bedrijven voor de levering van gas, water en elektriciteit.

## **O**

### **Onderaannemer**

Aannemer die in opdracht van een hoofdaannemer een onderdeel van een bouwwerk voor zijn rekening neemt.

### **Onderhandse akte**

Akte die niet door een notaris is opgemaakt, bijvoorbeeld de koopakte die wordt opgemaakt door de makelaar.

### **Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik**

De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, op de meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding. Kortom, de marktwaarde.

### **Onderzetting**

Hetzelfde als hypotheek: zekerheidsrecht van een geldverstrekker, om bij voorrang boven andere schuldeisers zich te verhalen op de opbrengst van de woning. Hypotheek kan alleen gevestigd worden op een registergoed (zoals een huis).

### **Onroerend zaakbelasting**

Gemeentelijke belasting die aan eigenaren en/of gebruikers/huurders wordt opgelegd. Deze belasting is gerelateerd aan de waarde van het object in het economisch verkeer. De Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) bepaalt dat iedere vijf jaar de gemeente een beschikking afgeeft over de waarde van de betreffende onroerende zaak.

### **Ontbindende voorwaarde**

Voorwaarde in een koopakte, waarbij gesteld wordt dat de koop kan worden ontbonden als bijvoorbeeld de koper zijn financiering niet rond krijgt, of als er ernstige constructiegebreken geconstateerd worden tijdens een bouwkundige keuring.

### **Opstalverzekering**

Verzekering van een gebouw met eventuele bijgebouwen tegen onder andere brand- en stormschade.

### **Optie**

Het recht van een koper of huurder op een bepaalde tijd te verklaren dat hij de onroerende zaak wil kopen of huren, tegen vooraf overeengekomen voorwaarden.

### **Overbruggingskrediet**

Een krediet dat nodig is om een tijdelijk tekort aan geld bij de koop van een nieuw huis en de verkoop van een vorig huis te overbruggen. Overbrugging is nodig als er al een nieuw huis gekocht is terwijl het huidige huis nog niet is overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

### **Overdracht**

De levering van een onroerende zaak door inschrijving van de akte van overdracht bij het kadaster.

### **Overdrachtsbelasting**

Belasting die wordt geheven bij de overdracht van in Nederland gelegen onroerende zaken. Deze belasting bedraagt zes procent van de koopsom van de onroerende zaak.

### **Overstek**

Een gedeelte van een dakrand die over de gevel doorloopt.

### **P**

### **Patiowoning**

Woning met een open binnentuin, ingesloten door muren.

### **Perceel**

Een onroerende zaak, zoals bijvoorbeeld een pand, een stuk grond.

### **Planschade**

Schade die een eigenaar van een onroerende zaak kan lijden door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. De gemeente kan dan schadevergoeding toekennen.

### **Portiekwoning**

Woning die met de voordeur op een gemeenschappelijk trappenhuis uitkomt.

### **Precariobelasting**

Gemeentelijke belasting wegens het hebben van voorwerpen onder, op of boven gemeenschappelijke grond of water. Bijvoorbeeld een erker boven de straat.

### **Preventief onderhoud**

Onderhoud, met als doel toekomstige gebreken te voorkomen.

### **Privaatrecht**

Regelt de verhouding tussen de burgers en de privaatrechtelijke organisaties onderling.



**Projectontwikkelaar**

Persoon of onderneming die zich op commerciële basis bezighoudt met de voorbereiding of uitvoering van bouwprojecten.

**Publiekrecht**

Regelt de verhouding tussen de overheidsorganen onderling en die tussen de overheid en de burgers.

**Puntenstelsel**

Systeem waarbij punten worden toegekend aan verschillende aspecten van een woning ten behoeve van de vaststelling van de reële huurwaarde van de woning.

**R****Recht van Opstal**

Een beperkt zakelijk recht om in, op of boven andermans onroerende zaak gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Eventueel wordt een retributie (=geldsom) betaald.

**Recht van parate executie**

Het recht van de hypotheekhouder van een eerste hypotheek om de verbonden zaak te laten verkopen als de hypotheekgever zijn verplichtingen niet nakomt.

**Reinigingsheffing**

Gemeentelijke heffing voor het ophalen en verwerken van huisvuil. Per gemeente kan dit bedrag verschillen.

**Renteverlies tijdens de bouw**

Financieringskosten van termijnbetalingen voor bouw- en grondkosten tijdens de bouw tot het moment van gereedkoming.

**Renvooi**

Lijst van symbolen en hun betekenis bij een bouwtekening.

**Revolutiebouw**

Naam voor niet-solide huizenbouw met slechte materialen in de grote steden, die in een hoog tempo zijn gerealiseerd.

**Rijksbijdrage**

Subsidie van het rijk.

**Rioolrecht**

Gemeentelijke belasting voor het onderhoud en aanleg van riolen.

**Rooilijn**

De bebouwingslijn die niet mag worden overschreden.

**Royement**

Als een hypotheek wordt afgelost, kan deze worden doorgehaald in het hypotheekenregister van het kadaster. Dit gebeurt met een akte van royement.

**Ruilverkaveling**

Samenvoeging van het grondeigendom van verschillende eigenaren, gevolgd door een

nieuwe verdeling, om zo het euvel van o.a. grondversnippering te verhelpen.

## S

### **Samenwoning contract**

Akte waarin de rechten en plichten van samenwonenden geregeld zijn.

### **Schakelwoning**

Niet geheel vrijstaande woning, maar bijvoorbeeld door een garage aan een andere woning gekoppeld.

### **Schoonheidscommissie (Welstandscommissie)**

Door de gemeenteraad aangewezen deskundig college dat advies uitbrengt over de esthetische kant van een bouwwerk. De commissie spreekt een oordeel uit over uiterlijk en ligging, maar beoordeelt niet de constructie.

### **Schoonmetselwerk**

Metselwerk dat in het zicht blijft.

### **Semi-bungalow**

Een bungalow waarbij niet alle vertrekken op de begane grond gesitueerd zijn.

### **Serre**

Glazen veranda aan een huis.

### **Serviceflat**

Flatwoning waarbij de bewoners gebruik kunnen maken van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.

### **Servicekosten**

Bij appartementsrechten: Kosten die betaald worden voor gemeenschappelijke zaken in een (flat)gebouw, zoals de opstalverzekering, het schoonhouden van de trappenhuizen en algemene ruimten, reservering voor groot onderhoud, administratiekosten en dergelijke.

### **Servituut**

Hetzelfde als erfdiensbaarheid: een zakelijk recht dat een ander dan de eigenaar kan hebben op een onroerende zaak. Bijvoorbeeld een erfdiensbaarheid van voetpad: hier heeft een ander het recht om over de grond van de betreffende onroerende zaak te lopen.

### **Sleutelverklaring**

Een regeling tussen een koper en verkoper van een onroerende zaak, waarbij afgesproken wordt dat de koper het feitelijk gebruik van de woning krijgt voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, dit onder uitdrukkelijke voorwaarden.

### **Sociaal Fonds Bouwnijverheid (SFB)**

Een bedrijfsvereniging door werkgevers en werknemers in de bouw opgericht. Deze vereniging is belast met de uitvoering van onder andere de werkloosheidswet en de ziektewet.

### **Sociale koopsector**

Koopwoningen die van overheidswege gesubsidieerd zijn.

**Sociale woningbouw**

De bouw van woningen voor minder draagkrachtigen met subsidie van de overheid.

**Souterrain**

Ruimte die deels, voor minder dan de helft, onder de begane grond ligt. Als de ruimte dieper ligt spreekt men van een kelder.

**Spiltrap**

Trap waarvan de treden rond een spil of as lopen (spiraalvormig).

**Split-level-woning**

Woning waarbij een deel van de vloeren op halve verdiepingshoogte tussen de overige vloeren ligt.

**Splitsingsvergunning**

Toestemming die vereist is voor de splitsing in appartementsrechten.

**Spouwmuur**

Dubbele muur met daartussen een luchtruimte (spouw).

**Stadsverwarming**

Verwarmingssysteem waarbij de warmte en eventueel ook de voorziening van warm water in een wijk of gedeelte daarvan door middel van een buizenstelsel naar de gebouwen wordt gedistribueerd. Het gebouw heeft dan geen eigen c.v.-ketel.

**Stichtingskosten**

Het totaal aan kosten van het in eigendom verkrijgen van een nieuwbouwwoning.

**Stormschade**

Schade die door storm is veroorzaakt en waartegen men zich met een opstalverzekering kan verzekeren.

**Streekplan**

Provinciaal plan waarin de toekomstige ontwikkelingen in ruimtelijke ordening van de provincie (of een deel daarvan) in hoofdlijnen worden aangegeven.

**Structuurplan**

Een door de gemeenteraad opgesteld plan waarin de toekomstige en meest gewenste ontwikkelingen binnen een gemeente in hoofdlijnen worden aangegeven.

**Substitutie**

Vervanging; het in de plaats stellen.

**Systeembouw**

Bouwwijze, waarbij gebruik gemaakt wordt van vooraf gefabriceerde grote onderdelen, zoals bijvoorbeeld hele wanden of grote blokken beton.

**T****Taxatierapport**

Rapport opgesteld door een makelaar, dat naast de schatting van de waarde van een onroerende zaak een beschrijving en (globale) beoordeling van onder andere ligging en onderhoudstoestand dient te bevatten.

**Tentdak**

Dak met vier vlakken die in een punt samenkomen.

**Thermisch glas**

Glas met een hoge warmte-isolatie waarde.

**Thermopane**

Merksnaam van een dubbele glasconstructie in een kozijn met een vacuüm luchtspouw.

**Traditionele bouw**

Wijze van bouwen waarbij traditionele materialen en uitvoeringstechnieken worden toegepast.

**Transport**

Hier: de overdracht van eigendom of het gebruiksrecht van de onroerende zaak. Het transport moet door middel van een notariële akte plaatsvinden.

**Transportakte**

Hetzelfde als akte van eigendomsoverdracht. Dit is de notariële akte waarin de overdracht van het eigendom van de onroerende zaak naar een nieuwe eigenaar is geregeld.

**U****Uitvoerder**

Degeene die bij de bouw belast is met de dagelijkse leiding op de bouwplaats.

**Utiliteitsgebouw**

Een gebouw dat bestemd is voor een maatschappelijk doel, zoals bijvoorbeeld een school, een ziekenhuis, een fabriek.

**V****Veranda**

Uitgebouwde, meestal met glas omsloten, overdekte serre aan de voor- of achtergevel van een gebouw.

**Vereniging Eigen Huis**

Consumentorganisatie voor (toekomstige) eigenaars van woningen, gevestigd in Amersfoort.

**Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Een vereniging die ontstaat na kadastrale splitsing in appartementsrechten. Een Vereniging van Eigenaren behartigt de gezamenlijke belangen van de eigenaren en kan zorgdragen voor afspraken over bijvoorbeeld groot onderhoud, het schoonhouden van de algemene ruimten en hoogte van de servicekosten. Als appartementseigenaar maakt men deel uit van deze vereniging. Bij een zogenaamde "slappende" vereniging van eigenaren worden geen servicekosten betaald en wordt er ook niet vergaderd.

**Verkoop**

Overeenkomst waarbij de ene partij (de verkoper) zich verbindt een zaak te leveren en de andere partij (de koper) zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen.

**Vernieuwbouw**

Een woningverbetering/renovatie in zodanige uitvoering dat de kwaliteit vergelijkbaar is met die van een nieuwbouwwoning.

**Vervroegde aflossing**

Het geheel of gedeeltelijk aflossen van een lening voordat de volledige termijn waarvoor de lening is aangegaan, is verstreken.

**Verwervingskosten**

De prijs die men moet betalen om een onroerende zaak te verwerven.

**Verzorgingsflat**

Een flatgebouw waarin voornamelijk ouderen wonen die verzorging krijgen aangeboden.

**Vestibule**

De ruimte, entree, achter de voordeur, bedoeld om jassen en dergelijke op te hangen.

**Vierde nota ruimtelijke ordening extra (VINEX)**

In deze nota regelt de rijksoverheid de inrichting en het beheer van ruimte. In deze nota is opgenomen dat in Nederland circa 650.000 tot 1.000.000 extra woningen gebouwd worden in speciaal daarvoor aangewezen locaties dichtbij de grote steden. Deze locaties heten Vinexlocaties.

**Vrij op naam (v.o.n.)**

De notariskosten en eventuele overdrachtsbelasting of BTW zijn voor rekening van de verkoper. Dit is meestal aan de orde bij nieuwbouwwoningen. De koper betaalt echter wel notariskosten die verband houden met het vestigen van hypotheek.

**Vrije vestiging**

Mogelijkheid om een woning in gebruik te nemen zonder vergunning van een overheid.

**Vruchtgebruik**

Het beperkt recht om goederen van een ander te gebruiken en daarvan de vruchten te genieten.

**W****Waarborgsom**

Hier: een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat door de koper, voorafgaand aan de eigendomsoverdracht, aan de notaris betaald dient te worden als zekerheid voor de uit zijn overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook zorgdragen voor een bankgarantie.

**Wanprestatie**

Het niet nakomen van een verplichting.

**Wapening**

Vlechtwerk van ijzer, toegepast als versterking van een betonconstructie.

**Wegneemrecht**

Het recht van een huurder om weg te nemen wat op zijn kosten is aangebracht, mits dat wordt gedaan zonder beschadigingen achter te laten.

**Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ)**

Deze wet is ingegaan op 1 januari 1995 en heeft als doel de uniformering van de waardering van onroerende zaken. De waarde wordt eens in de vier jaar door de gemeente vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de onroerende zaakbelasting, de wateromslag, en de vermogensbelasting.

### **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**

Indien deze wet in een bepaald gebied van toepassing is verklaard moet een verkoper zijn onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aanbieden. De wet geeft aan hoe en wanneer een gemeente een voorkeursrecht kan vestigen op een onroerende zaak, die ter realisatie van het ruimtelijk beleid zou moeten worden aangekocht.

### **Woningvoorraad**

Het totaal aan zowel koop- als huurwoningen die voor bewoning geschikt zijn.

### **Woonzorgcomplex**

Een gebouw voor ouderen die niet meer geheel zelfstandig kunnen of willen wonen. Het complex biedt een combinatie van beschermd wonen en zorg. Het is een begrip in het kader van de ouderenhuisvesting: de ouderen kunnen wel, maar hoeven niet een beroep te doen op de faciliteiten.

## **Z**

### **Zaakwaarnemer**

Iemand die de zaken van anderen waarneemt en behartigt.

### **Zadeldak**

Dakvorm bestaande uit twee schuine dakvlakken boven twee evenwijdige muren.

### **Zakelijk recht**

Een absoluut, tegenover iedereen te handhaven recht op een zaak, bijvoorbeeld het eigendomsrecht, hypotheek.

### **Zwevende vloer**

Loshangende dekvloer (vaak parketvloer) die nergens contact met de wanden heeft. Heeft een geluidsisolerende werking.