

In 6 stappen

ALLES OVER HET OVERSLUITEN

VAN JE HYPOTHEEK



Dé checklist die je stap voor stap uitlegt hoe oversluiten werkt





Oversluiten

Kun jij profiteren van de lage rente?

Je woont prettig en verhuizen komt niet in je op. Om je heen hoor je regelmatig over de lage hypotheekrente. Je vraagt je af of jij hier ook van kan profiteren.

Heel begrijpelijk, niemand wil teveel betalen! Het oversluiten van je hypotheek kan misschien interessant voor je zijn. Je financieel adviseur kan je hierover adviseren. Deze **checklist** helpt je alvast op weg.



Je **hypothek** oversluiten in 6 stappen.

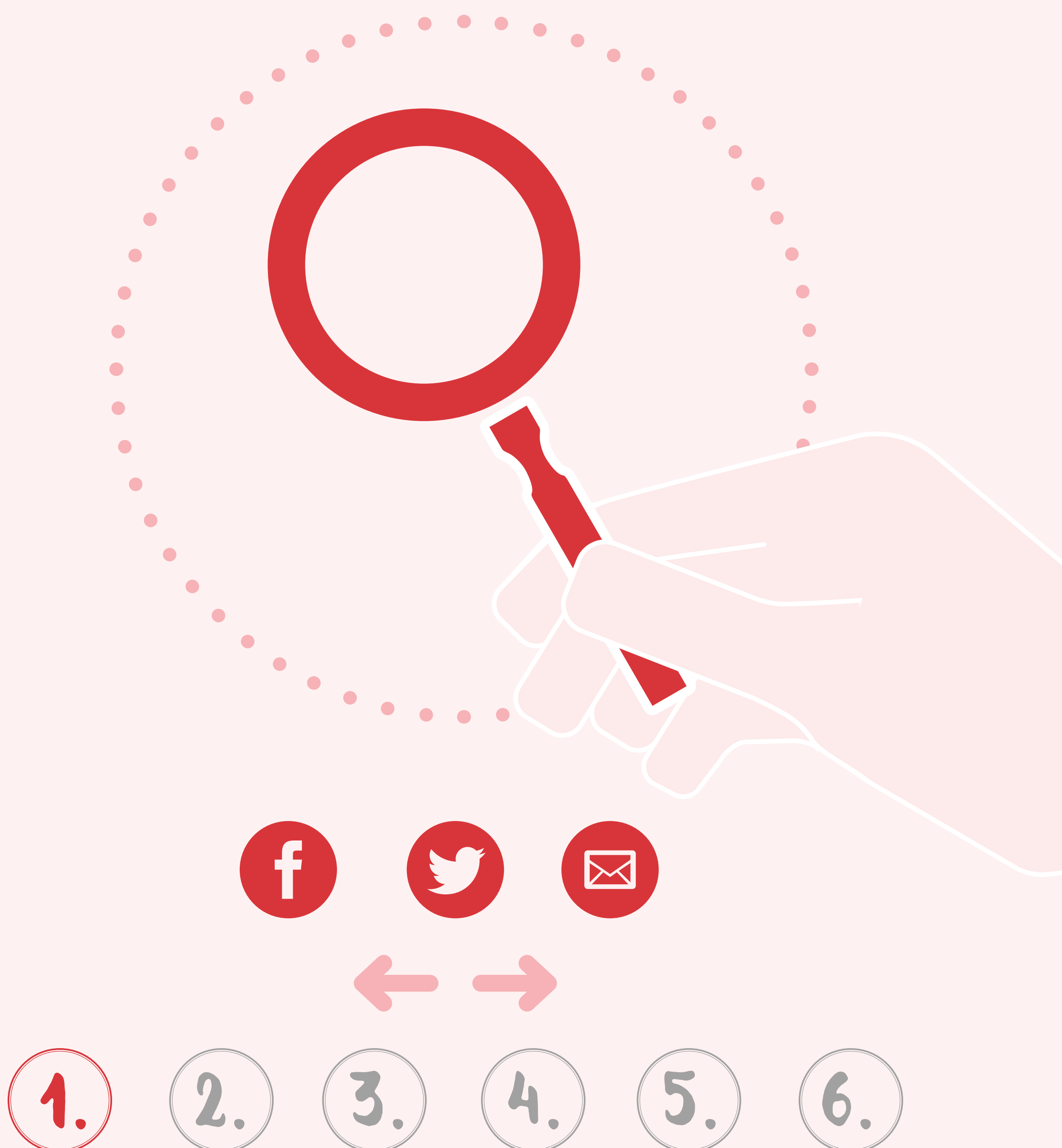
1. Neem je hypothek **onder de loep** en vergelijk
2. Bereken de **kosten** voor het **beëindigen** van je hypothek
3. Bereken de andere **kosten** voor oversluiten
4. Bereken wat je gaat **besparen**
5. Lees de **kleine lettertjes**
6. **Sluit** je hypothek **over**



Stap 1

Neem je hypotheek **onder de loep** en vergelijk

Als je overweegt om je hypotheek over te sluiten, zoek dan eerst uit wat voor soort hypotheek je nu hebt. Én hoeveel je daadwerkelijk aan rente betaalt. Als je dit weet, kun je een vergelijking maken met andere hypotheeken en de bijbehorende rentes.

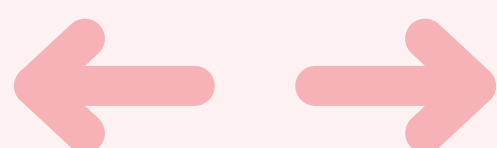


Hoe pak je dit aan? 1/2

- Bekijk welke hypotheek je hebt, hoe hoog de rente is en voor hoelang die vaststaat. Dat staat bijvoorbeeld op de hypotheekofferte of op een 'mijn' omgeving van je hypotheekverstrekker.

Goed om te weten:

- Als je een (bank)spaarhypotheek hebt, is oversluiten niet altijd interessant. Hoe dat zit? Bij een (bank)spaarhypotheek los je af op je hypotheek én zet je geld apart op een (bank) spaarrekening. Met jouw huidige, hogere hypotheekrente kun je meer fiscaal aftrekken. Je ontvangt op je (bank)spaarrekening een hogere rente, omdat die gelijk is aan de hypotheekrente die je betaalt. Met een lagere hypotheekrente profiteer je minder van deze voordelen. De rente die je betaalt gaat omlaag. Daar staan lagere maandlasten door de lage rente tegenover.
- Een aflossingsvrije hypotheek kun je vaak niet zomaar meenemen als je oversluit. Veel hypotheekverstrekkers hebben tegenwoordig de regel dat een aflossingsvrije hypotheek niet hoger mag zijn dan vijftig procent van de marktwaarde van het huis, ook al had je voorheen een hoger aflossingsvrij deel.



1.

2.

3.

4.

5.

6.

Hoe pak je dit aan? 2/2

- Is jouw hypotheek niet meer dan € 290.000? Dan kom je misschien in aanmerking voor [Nationale Hypotheek Garantie](#) (NHG). Daarmee krijg je de laagste hypotheekrente en loop je financieel minder risico. Maar let op: heb je nu al een hypotheek met NHG? Dan geldt bij oversluiten óók de huidige kostengrens. Dat kan betekenen dat je niet meer in aanmerking komt voor een lening met NHG. Je financieel adviseur kan hierover meer vertellen.
- Kijk hoe hoog de rente momenteel is bij dezelfde én andere hypotheekverstrekkers. Dit kun je online doen, bijvoorbeeld op de website van [Vereniging Eigen Huis](#). Door te vergelijken kun je uiteindelijk een goede keuze maken en weet je zeker dat je gebruikmaakt van de laagste rente.

1.

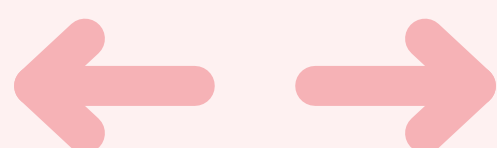
2.

3.

4.

5.

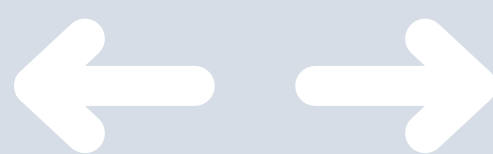
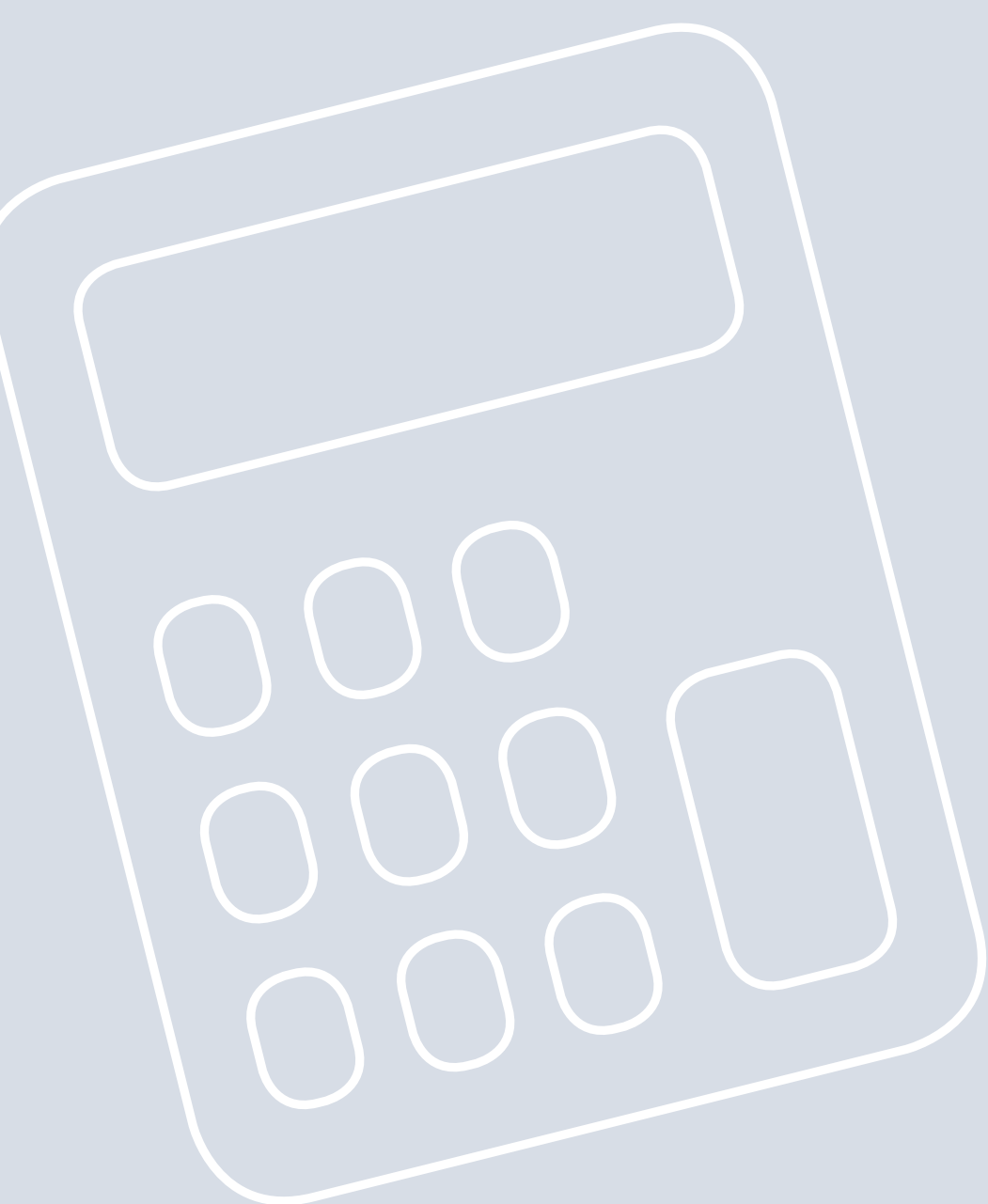
6.



Stap 2

Bereken de kosten voor het **beëindigen** van je hypotheek

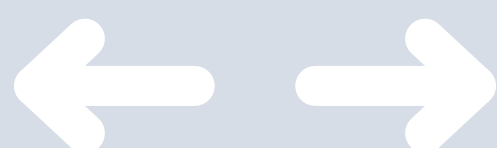
Een jaarabonnement bij een sportclub mag je niet zomaar halverwege stopzetten. Dat geldt voor een hypotheek ook. Als je wilt oversluiten betaal je omzettingskosten. De hoogte is afhankelijk van hoe lang de rentevaste periode nog is. Het is verstandig om dit bedrag vooraf te berekenen. Dit gaat namelijk niet om een paar tientjes.



Hoe bereken je de omzettingskosten?

1/1

- Schakel de hulp van je financieel adviseur in. Hij kan de omzettingskosten precies voor je uitrekenen.
- Met behulp van de berekening kun je de afweging maken of de lagere rente op kan tegen de hoogte van de omzettingskosten.
- Ga je oversluiten omdat je rentevaste periode afloopt? Dan betaal je natuurlijk geen omzettingskosten.



1.

2.

3.

4.

5.

6.

Stap 3

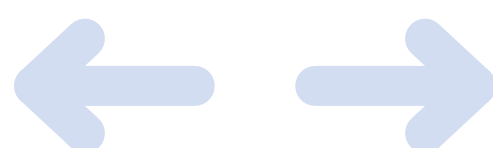
Bereken de andere **kosten** voor oversluiten

Naast de omzettingskosten komen er nog meer kosten kijken bij oversluiten. Zoals:

- taxatiekosten voor het bepalen van de waarde van je huis;
- notariskosten voor een nieuwe hypotheekakte;
- advieskosten voor je financieel adviseur.

Dit kost bij elkaar al snel tussen de € 5.000,- en € 10.000,-. Soms is het mogelijk om dit mee te financieren. Bovendien kun je de kosten aftrekken bij de belastingaangifte. Je financieel adviseur kan hierover meer vertellen.

€ 5.000



1.

2.

3.

4.

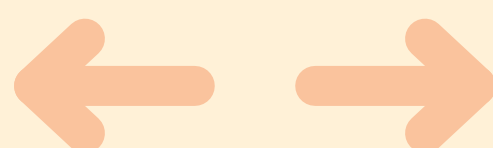
5.

6.

Stap 4

Bereken wat je gaat **besparen**

Nu je weet hoeveel oversluiten kost, kun je deze kosten aftrekken van het bedrag dat je gaat besparen door de lagere rente. Zo bereken je wat je onderaan de streep daadwerkelijk bespaart. Dit kan behoorlijk wat zijn. Toch betekent dit niet dat oversluiten voor iedereen mogelijk is. Houd er rekening mee dat je de omzettingskosten en de notaris-, taxatie- en advieskosten meteen moet betalen.



1.

2.

3.

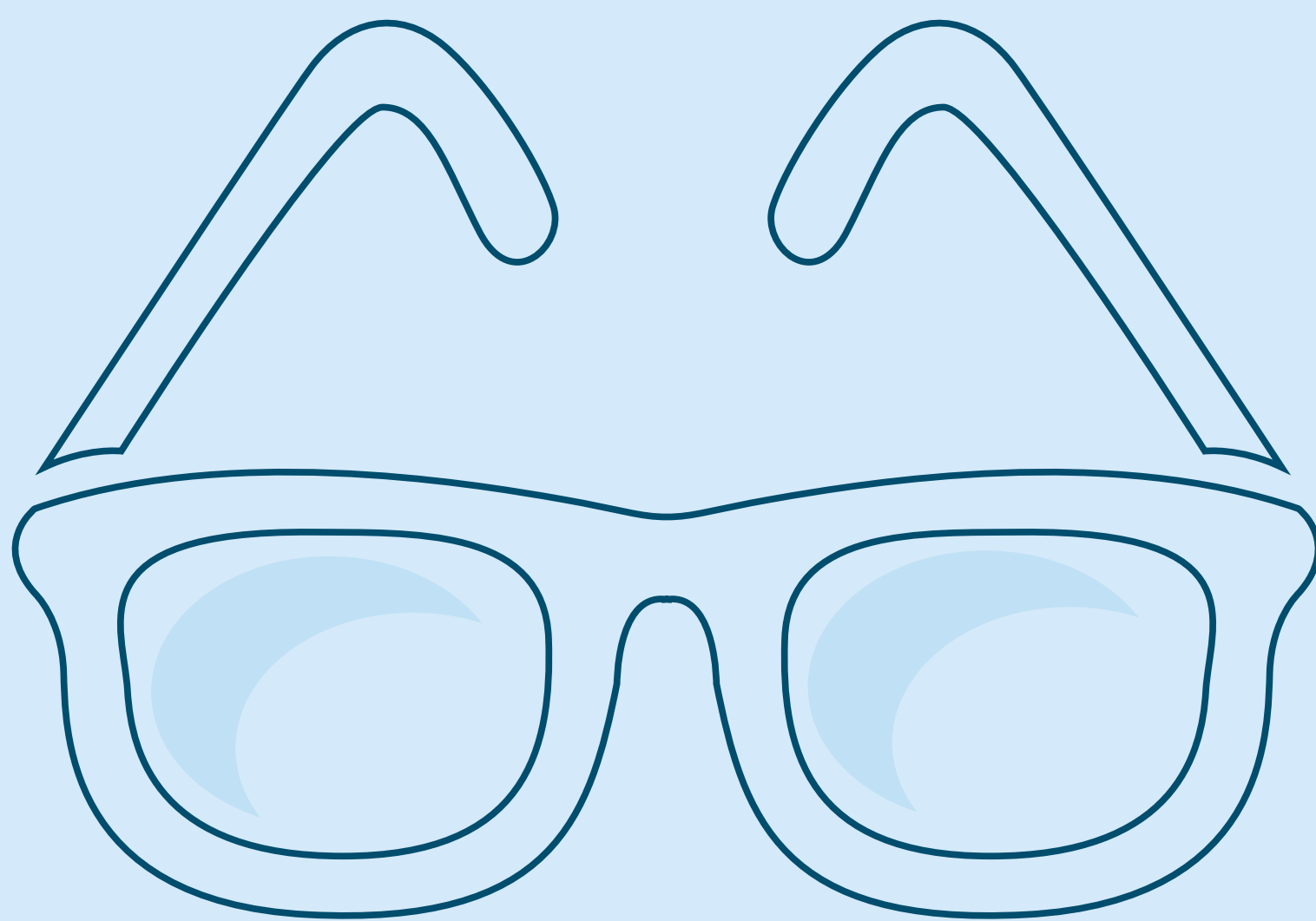
4.

5.

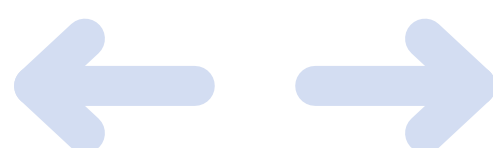
6.

Stap 5

Lees de **kleine lettertjes**



Lijkt oversluiten gunstig uit te pakken? Mooi! Dan is het tijd voor de kleine lettertjes. Met andere woorden: neem de voorwaarden van de (nieuwe) hypotheekverstrekker goed door. Zo voorkom je dat je later voor vervelende verrassingen komt te staan. Je financieel adviseur kan hierbij helpen. Hij ziet dagelijks hypotheekvoorwaarden en weet waarop hij moet letten.



1.

2.

3.

4.

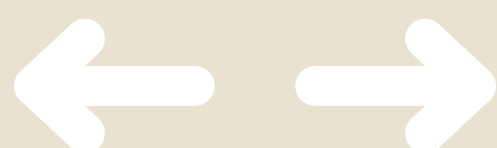
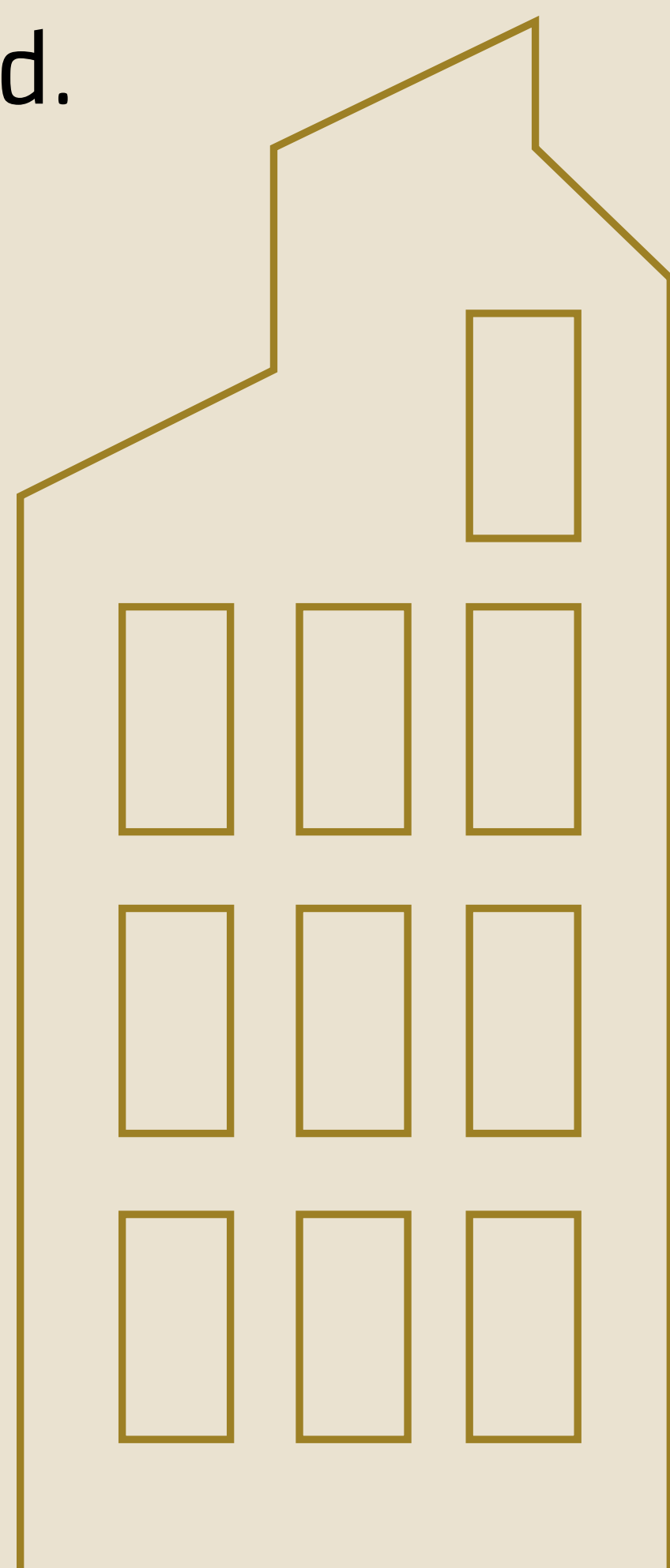
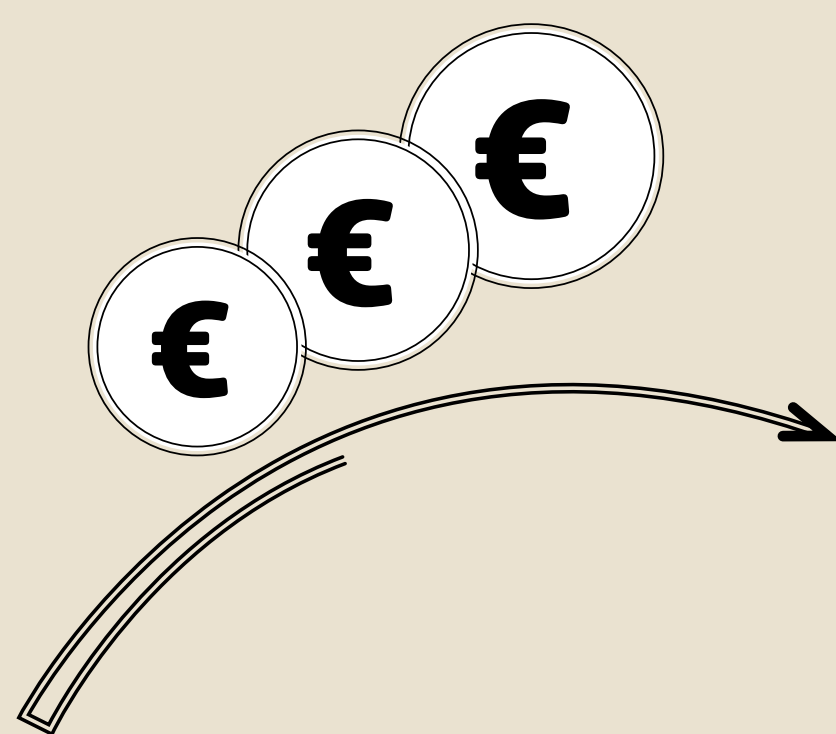
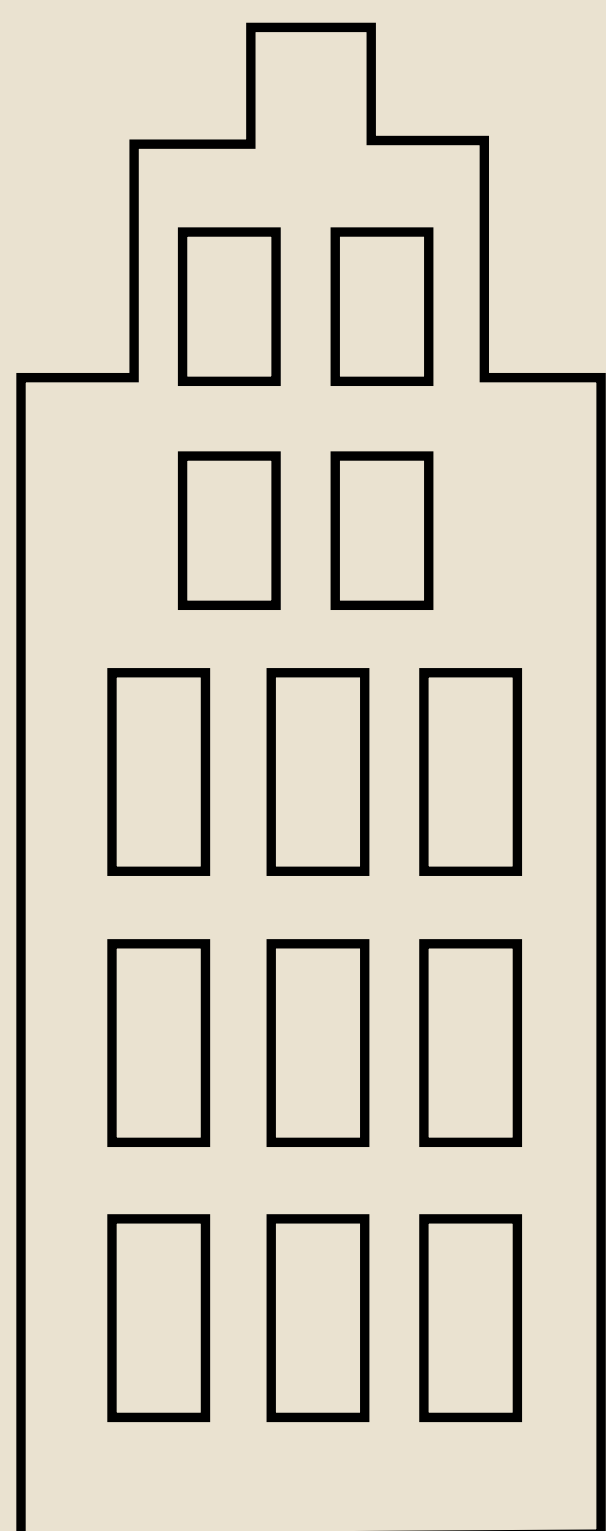
5.

6.

Stap 6

Sluit je hypotheek over

Weet je zéker dat je wilt oversluiten? Vraag dan je nieuwe hypotheek aan. Je financieel adviseur kan deze aanvraag begeleiden. Houd er rekening mee dat je bij deze stap geduld moet hebben: een hypotheekaanvraag duurt soms langer dan je wilt. Het opvragen, verzamelen en versturen van de juiste documenten kost tijd.



1.

2.

3.

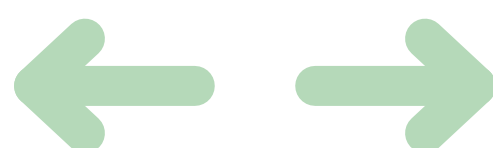
4.

5.

6.

Tot slot

Het is natuurlijk goed mogelijk dat na alle berekeningen oversluiten niet gunstig of onmogelijk blijkt. In dat geval is rentemiddeling het overwegen waard. Bij rentemiddeling verlaag je de maandlasten door met je hypotheekverstrekker een nieuwe hypotheekrente af te spreken, op basis van je huidige rente, de marktrente en eventuele omzettingskosten. Zo kun je tóch gebruikmaken van de huidige lage rente. Ook hiervoor geldt: je financieel adviseur kan je vertellen of rentemiddeling iets voor je is.



Iedereen goed met geld

GOED
met
GELD

Of het nu gaat het om de hypotheek van je droomhuis of de studie van je kinderen: we moeten veel dingen regelen. Vaak heeft dit geregeld te maken met geldzaken. Waar vroeger de overheid veel van deze geldzaken voor z'n rekening nam, moeten we dat tegenwoordig steeds meer zélf doen.

Het regelen van geldzaken is niet ieders hobby. Veel mensen vinden het ingewikkeld of saai, en stellen het liever uit. Daarom gaat Aegon helpen. Wij willen Nederlanders financieel bewuster maken. Anders gezegd: wij maken jou goed met geld! Dat doen we met handige tips, slimme weetjes én een test. Met deze test ontdek je welk geldtype je bent en krijg je handige informatie om nóg beter te worden met geld. En dat geeft een goed gevoel!

Deel dit document:



Terug naar begin