

# ALLES OVER HET OVERSLUITEN VAN JE HYPOTHEEK

## In 6 stappen



**Dé checklist die je stap voor stap  
uitlegt hoe oversluiten werkt**



---

# Oversluiten

Hoe kan jij profiteren van de lage rente?

Je woont lekker en verhuizen zit voorlopig niet in de planning.

Maar het zal je niet ontgaan zijn dat de hypotheekrente laag staat. Hoe kan je hiervan profiteren zonder te verhuizen?

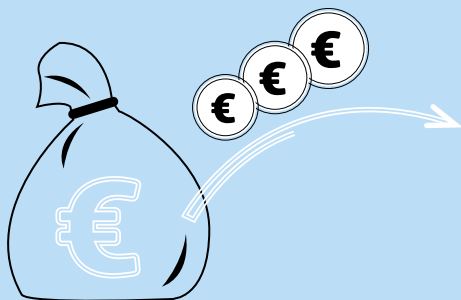
Een hypotheekadviseur kan je hier alles over vertellen.

Deze **checklist** helpt je alvast op weg.



# Je hypotheek oversluiten in **6 stappen**

1. Neem je hypotheek onder de loep
2. Bereken de kosten voor het beëindigen van je hypotheek
3. Bereken de kosten voor oversluiten
4. Bereken wat oversluiten je gaat besparen
5. Lees de kleine lettertjes
6. Sluit je hypotheek 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. En hoeveel je daadwerkelijk aan rente betaalt. Als je dit weet, kan je een vergelijking maken met andere hypotheeken en de bijbehorende rentes.

### Hoe pak je dit aan?

- Bekijk welke hypotheekvorm je hebt, hoe hoog de rente is en voor hoelang deze vaststaat. Deze informatie vind je op de hypotheek-offerte of in 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 zet je geld apart op een (bank) spaarrekening. Over het geld op deze (bank)spaarrekening ontvang je rente, die gelijk is aan je huidige hypotheekrente. Een nieuwe, lagere hypotheekrente betekent dus ook een lagere rente over je spaargeld. Hierdoor moet je op lange termijn zelfs meer gaan inleggen om de hypotheek op de einddatum geheel af te lossen. Daarnaast kan het fiscaal ook minder aantrekkelijk zijn omdat je minder hypotheekrenteaftrek hebt. Bekijk dus goed of lagere maandlasten in het grotere plaatje voordeliger zijn.
  - Een aflossingsvrije hypotheek kan je vaak niet zomaar meenemen als je wilt oversluiten. Veel hypotheekverstrekkers hebben tegenwoordig de regel dat een aflossingsvrije hypotheek niet hoger mag



zijn dan 50% van de waarde van het huis. Heb je tot nu toe alleen maar hypotheekrente betaald? Dan is je lening niet gedaald en naar alle waarschijnlijkheid hoger dan de helft van je woningwaarde. Of je voorheen een hoger aflossingsvrij deel had maakt helaas niets uit. In dit geval is het alsnog waardevol om met een adviseur naar je hypotheek te kijken. Zoek uit hoeveel risico jij loopt met je aflossingsvrije hypotheek. En voorkom dat je in de toekomst voor onaangename verrassingen komt te staan.

- Is jouw hypotheek niet hoger dan € 325.000? 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](#). Check ook je WOZ. Is je woningwaarde in de tussentijd gestegen? Dan kom je niet meer in aanmerking voor een lening met NHG. Een hypotheekadviseur kan je hier meer over vertellen.
- Kijk hoe hoog de rente momenteel is bij dezelfde én andere hypotheekverstrekkers. Check dit online, bijvoorbeeld bij Vereniging Eigen Huis. Door te vergelijken maak je uiteindelijk een goede keuze en weet je zeker dat je gebruikmaakt van de laagste rente.



## Stap 2


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

Een abonnement bij de sportschool mag je niet zomaar halverwege stopzetten. Dat geldt voor een hypotheek ook. Als je wilt oversluiten betaal je omzettingskosten. Hoeveel kosten is afhankelijk van de resterende rentevaste periode en de hoogte van je huidige rente. Het is verstandig om de omzettingskosten vooraf te berekenen. Dit gaat namelijk niet om een paar tientjes.

### Hoe bereken je de omzettingskosten?

- Er zijn verschillende [handige tooltjes](#) om de omzettingskosten te berekenen. Wil je exact weten waar je aan toe bent? Schakel dan de hulp van een hypotheekadviseur in. Deze rekent de omzettingskosten nauwkeurig voor je uit.
- Met behulp van de berekening maak je de afweging of een lagere rente opweegt tegen de hoogte van de omzettingskosten.
- Ga je oversluiten omdat je rentevaste periode afloopt? Dan betaal je natuurlijk geen omzettingskosten.





€ 5.000

## 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.

Soms is het mogelijk om deze kosten mee te financieren. Bovendien zijn de kosten aftrekbaar bij de belastingaangifte. Je hypotheekadviseur kan hierover meer vertellen.

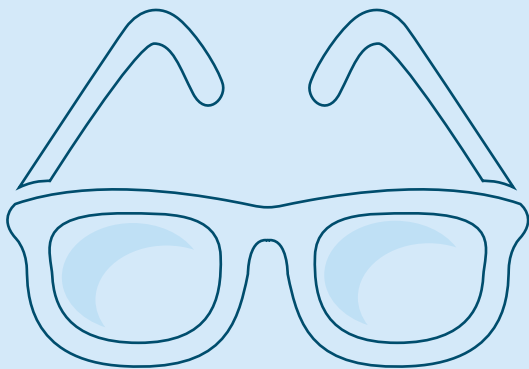


## Stap 4

# Bereken wat je gaat **besparen**

Weet je hoeveel oversluiten kost? Dan kan 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.





## Stap 5

### Lees de **kleine lettertjes**

Lijkt oversluiten gunstig uit te pakken? Mooi! Dan is het tijd voor de kleine lettertjes. 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.



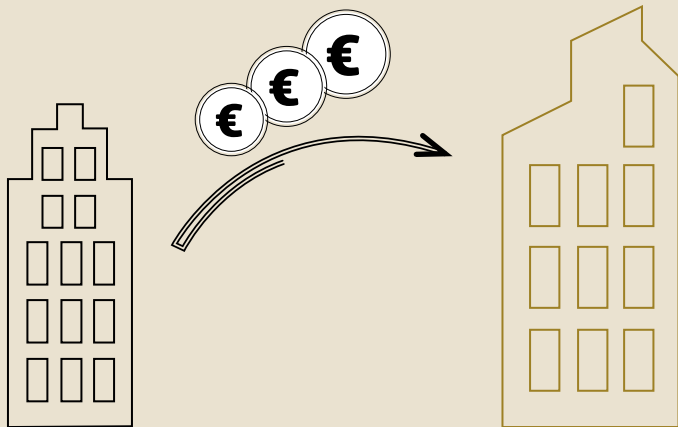


# Stap 6

## Sluit je hypotheek over

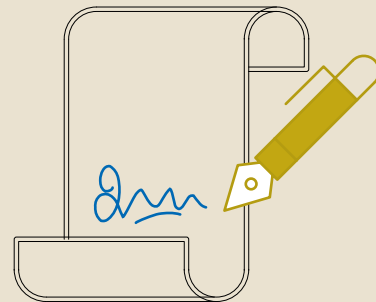
**Je bent zeker dat je wilt oversluiten. Dan is het tijd om een nieuwe hypotheek aan te vragen. Een hypotheekadviseur kan deze aanvraag begeleiden. Houd er rekening mee dat je bij deze stap geduld moet hebben: een hypotheekaanvraag duurt soms langer dan je wilt. Het opvragen, verzamelen en versturen van de juiste documenten kost tijd.**

**Goed om te weten:** gebruik [Ockto](#). Met deze app verzamel je (financiële) data gemakkelijk online. Geen gedoe met papieren bij elkaar zoeken. De app vraagt jouw informatie digitaal aan bij overheidsinstanties en stuurt ze door - via een beveiligd kanaal - naar jouw adviseur of bank. Dat scheelt een hoop tijd. En dat wil je met het aanvragen van een hypotheek!



### De 4 stappen van een hypotheekaanvraag

1. De hypotheekadviseur vraagt namens jou een hypotheek aan bij de geldverstrekker.
2. De geldverstrekker stuurt jou – via je adviseur – een rentevoorstel. Hierin staat de totale hypotheeksom, de hoogte van de rente en de rentevasteperiode. Het voorstel vertelt je ook welke documentatie je moet aanleveren om de offerte op te laten stellen.
3. Je stuurt de documenten – via je adviseur – naar de geldverstrekker. Dit kan in de meeste gevallen gemakkelijk via Ockto.
4. Alle documentatie is goed ontvangen. Is je aanvraag goedgekeurd? Dan ontvang je een offerte. Deze stuur je – via je adviseur – getekend terug. De aanvraag is nu rond. Gefeliciteerd met het oversluiten van je hypotheek!



# Tot slot...

Het is goed mogelijk dat na alle berekeningen oversluiten niet gunstig of zelfs 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 maak je tóch gebruik van de huidige lage rente. Ook hiervoor geldt: een hypotheekadviseur vertelt je graag of rentemiddeling kán en of het iets voor je is.



# Meer weten?

Bel of mail je **adviseur voor persoonlijk advies**. Dan weet je zeker dat je goed zit. En kijk eens op [aegon.nl](https://aegon.nl). Daar lees je echt alles over onze [hypotheken](#).

Het leven loopt soms anders dan gepland. En dat is oké. Het draait om kleine keuzes en grote afslagen, en plotselinge gebeurtenissen die alles weer overhoopgooien. Juist daarom is het belangrijk om je zo goed mogelijk voor te bereiden op de toekomst. En nu al rekening te houden met financiële kansen én tegenslagen. Want je mogelijkheden voor straks beginnen met slimme keuze nu. Of het nu gaat om je hypotheek, verzekeringen of pensioen. Wij helpen je daar graag bij, zodat je geldzaken goed zijn geregeld.

**Denk vooruit. Denk Aegon.**

