

Het oversluiten van een hypotheek

In het verleden heb je gekozen voor een bepaalde hypotheek en hypotheekverstrekker. Door gewijzigde omstandigheden, lagere rentestanden en voortschrijdend inzicht is je huidige hypotheek mogelijk niet meer de meest geschikte hypotheek. Tijd om je mogelijkheden te verkennen. Oversluiten kan je honderden euro's per jaar besparen.

De boeterente opvragen

Voor het oversluiten van je hypotheek betaal je een boete als dit niet aan het einde van de rentevast periode gebeurt. Je kunt jouw hypotheekverstrekker verzoeken om vrijblijvend de hoogte van de boeterente op te geven. De hoogte van de boeterente is voor een groot deel afhankelijk van de hoogte van de markrente ten opzichte van de door jouw verschuldigde rente en van de resterende looptijd van de huidige rentevast periode. Bij het oversluiten is de betaalde boeterente fiscaal aftrekbaar.

Ga in gesprek met je hypotheekadviseur

Samen met je Adviseur moet je kijken naar de mogelijkheden om over te sluiten. Ook moet er gekeken worden naar de financiële consequenties. Er moeten namelijk hoge kosten gemaakt worden, zoals betaling boeterente, notariskosten, advies- en bemiddelingskosten en taxatiekosten.

Je hypotheekadviseur zal jouw totale financiële huishouden tegen het licht houden om mogelijke risico's in kaart te brengen. De maandlasten moeten namelijk ook nog op te brengen zijn bij arbeidsongeschiktheid en werkloosheid. Ook moet er goed gekeken worden naar het risico van het overlijden. Zijn de maandlasten nog op te brengen bij overlijden van één van de woningeigenaren?

Je hypotheekadviseur zal met een voorstel komen om de huidige hypotheek over te sluiten. Hierin is ook rekening gehouden met eventueel verschuldigde boeterente.

Rentemiddeling?

Een alternatief kan zijn: rentemiddeling bij je huidige bank. Dit doe je indien je de verschuldigde boeterente bij openbreking van het bestaande contract niet kunt betalen en ook niet bij een andere bank wilt/kunt financieren. Er wordt dan een voorstel gevraagd om de (hoge) rente van je bestaande contract te middelen met de huidige (lagere) markrente voor een nieuwe rente vast periode. Voordeel: direct lagere maandlasten en lagere wijzigingskosten (geen boeterente ineens, geen notariskosten nieuwe hypotheekacte, veelal geen of lagere advies- en bemiddelingskosten).

De notaris

Ga je (toch) de hypotheek oversluiten? Je hypotheekadviseur zal zorgen voor de begeleiding van het traject om de hypotheek over te sluiten. Er wordt vervolgens een afspraak ingepland met de notaris. Bij de notaris teken je de nieuwe hypotheekakte. De notaris zal de oude hypotheek bij het Kadaster doorhalen en de nieuwe hypotheek weer inschrijven.