



Wat wordt bedoeld met terugverdientijd?

**Met de term terugverdientijd wordt bedoeld hoelang het duurt voordat de kosten van het oversluiten van een hypotheek worden terugverdiend. De duur van deze periode hangt af van de bespaarde maandelijkse lasten en de hoogte van de geïnvesteerde kosten.**

Bij het oversluiten van een hypotheek moet je kosten maken om de oude hypotheek af te lossen en om de nieuwe weer af te sluiten en in te laten schrijven in de registers. Het gaat onder andere om de volgende kosten:

- Eventuele advies- en bemiddelingskosten
- Taxatiekosten
- Boeterente oude hypotheek
- Eventueel kosten NHG
- Eventuele notaris- en kadasterkosten nieuwe hypotheekakte (bij oversluiten naar andere bank)

#### **Rekenvoorbeeld**

Je sluit je hypotheek over en na het oversluiten zijn je maandlasten met €100 per maand verlaagd. In totaal heb je €3.500 aan kosten geïnvesteerd. Hoe lang is de terugverdientijd?  $€3.500 / €100 = 35$  maanden.

Er wordt vaak gekozen voor het oversluiten omdat de oude hypotheek bijvoorbeeld gedeeltelijk aflossingsvrij is. De hypotheek wordt bijvoorbeeld omgezet naar een annuïteitenhypotheek. Na het oversluiten is de hypotheek op de einddatum wel volledig afbetaald. In dat geval heeft het geen zin om de terugverdientijd te berekenen, want je kunt de hypotheekvormen niet met elkaar vergelijken (dit is immers 'appels met peren vergelijken').