VASTGOED JOURNAAL

Waar moet je op letten bij het oversluiten van een hypotheek?

28-09-2021 08:00

Het is je waarschijnlijk niet ontgaan, de hypotheekrentes zijn de laatste jaren flink gedaald. Voor veel mensen in deze sterke daling van de hypotheekrente dan ook reden om hun hypotheek over te sluiten. Vooral het oversluiten van de aflossingsvrije hypotheek naar een annuïteitenhypotheek is populair.

Het oversluiten van je hypotheek houdt in dat jij je huidige hypotheek vervroegd aflost en dit betaalt door middel van een nieuwe hypotheek. Het oversluiten van je hypotheek kan financieel voordelig zijn als als de rente van je nieuwe hypotheek lager is dan de rente van je huidige hypotheek. Echter is dit nog niet het hele verhaal. Vaak moet je bij het vervroegd aflossen van een hypotheek namelijk ook een boete betalen en heeft een lagere rente ook weer gevolgen voor het spaar- of aflosbedrag dat jij moet bepalen. Dit alles samen bepaalt of het in jouw specifieke geval verstandig is om je hypotheek over te sluiten.

Is het verstandig om je hypotheek over te sluiten?
Of het verstandig is om je huidige hypotheek af te lossen en een nieuwe hypotheek te nemen hangt altijd af van je specifieke situatie. Zoals hierboven vermeld is de hoogte van de rente van je huidige hypotheek en de hoogte van de rente van je nieuwe hypotheek zeer belangrijk voor de wenselijkheid van het oversluiten van je hypotheek. Aangezien in de laatste jaren de gemiddelde hypotheekrente sterk gedaald is is de kans groot dat het ook voor jou mogelijk is om een lagere hypotheekrente te krijgen. En bedenk je, een klein verschil in rente kan op een grote hypotheek veel geld betekenen! Als het te betalen boetebedrag niet opweegt tegen het bedrag dat je bespaart op de rente, is het financieel verstandig om je hypotheek over te sluiten.

Andere redenen om je hypotheek over te sluiten
Buiten een lagere hypotheekrente kunnen er nog meer redenen zijn om je hypotheek over te sluiten.

- Mogelijk omdat je niet tevreden bent over je huidige hypotheek. Zoals bekend zijn er veel verschillende soorten hypotheken, denk aan bijvoorbeeld de annuïteiten hypotheek of de aflossingsvrije hypotheek. In het geval van de aflossingsvrije hypotheek betaal je rente, en los je geen schuld af. In dit geval kan het oversluiten van je hypotheek een goede uitkomst zijn.
- Een andere reden om je hypotheek over te sluiten kan zijn om extra geld te lenen voor een verbouwing. Bij het oversluiten van je hypotheek moet je huidige hypotheek afgelost worden maar daarbovenop kun je een extra bedrag lenen om bijvoorbeeld je gewenste nieuwe keuken of thuiswerkkantoor te financieren.

De nadelen van het oversluiten van je hypotheek
Ondanks dat er dus veel voordelen zitten aan het oversluiten van je hypotheek zijn er ook nadelen.

- Het oversluiten naar een hypotheek met een kortere looptijd bijvoorbeeld. Dit kan de maandelijkse kosten verhogen. Hoewel je je dit nu misschien kunt veroorloven, weet je niet hoe de financiële situatie er in de toekomst uit zal zien.
- Maar ook wanneer je je hypotheek vroegtijdig aflost, staat hier meestal een boete tegenover. Het bedrag dat je als boete moet betalen, wordt door de bank bepaald door te kijken naar het verschil in de rente op je huidige hypotheek en de rente van een nieuwe hypotheek. Tevens wordt er gekeken naar

hoelang de rente op jouw huidige hypotheek nog gelijk zou blijven. Dit wordt de rentevaste periode genoemd. Dit doet de bank omdat ze gecompenseerd willen worden voor het bedrag dat zij anders door de rente verdiend zouden hebben.
- Een ander mogelijk nadeel is dat de hoogte van de rente invloed kan hebben op het aflosbedrag van je hypotheek. Bij bepaalde hypotheekvormen, zoals de lineaire hypotheek, betaal je naast rente maandelijks ook een aflossingsbedrag. Dit bedrag is afhankelijk van hoeveel rente je betaalt. Wanneer je minder rente betaalt, zal het deel dat je iedere maand aflost simpelweg hoger worden. Hierdoor kan het zijn dat het oversluiten van je hypotheek niet direct leidt tot een daling van je maandlasten. Wanneer je aflosbedrag omhoog gaat, los je je hypotheek echter wel sneller af, dit kan dus ook een voordeel zijn.

Vraag hulp aan je hypotheek adviseur
Het oversluiten van je hypotheek kan financieel dus zeer aantrekkelijk zijn. Zeker wanneer je toch al plannen hebt om te verbouwen. In dit geval is het verstandig om te overwegen je hypotheek over te sluiten. Aangezien er echter ook wat mogelijke nadelen kleven aan het oversluiten van je hypotheek, is het verstandig om contact op te nemen met een onafhankelijk hypotheek adviseur. Een hypotheek adviseur kan jouw specifieke situatie bekijken en zal dan met een goed advies komen dat aansluit bij jouw situatie. Mocht je na het advies van de adviseur besluiten om je hypotheek over te sluiten dan kan de adviseur vaak ook helpen om het proces te starten en om het proces in goede banen te leiden.

Redactie