

## 5 vragen over hypotheek oversluiten en rente

Als de rente laag is en je hier voordeel van wil hebben, kun je denken aan het oversluiten van je hypotheek. Of dit slim is, hangt af van je bestaande hypotheek en je situatie. 5 vragen over het oversluiten van je hypotheek.

### Op deze pagina

- > 1. Wat is oversluiten?
- > 2. Hoe werkt oversluiten aan het einde van een rentevaste periode?
- > 3. Hoe werkt tussentijds oversluiten?
- > 4. Wat is rentemiddeling?
- > 5. Waar moet ik op letten als ik mijn hypotheek oversluit?

### 1. Wat is oversluiten?

We spreken van oversluiten als je een nieuwe hypotheek afsluit. Met de nieuwe hypotheek los je je bestaande hypotheek af. Bijvoorbeeld aan het einde van een rentevaste periode. Of al eerder omdat je gebruik wil maken van een lagere rente.



#### Hypotheekrentes vergelijken

Link naar de website van Vereniging Eigen Huis

<https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/hypotheek-en-overdracht/hypotheekrente#/>

### 2. Hoe werkt oversluiten aan het einde van een rentevaste periode?

Bij het afsluiten van je hypotheek heb je een rentevaste periode afgesproken. Dit is de periode dat jouw rente vaststaat, bijvoorbeeld 10 of 20 jaar. Na afloop van die tijd

moet je een nieuw hypotheekcontract afsluiten. Dat kan bij je huidige hypotheekaanbieder. Je kunt ook overstappen naar een andere aanbieder. Bijvoorbeeld omdat de rente daar lager is of omdat de voorwaarden beter zijn.

Je hoeft geen boete te betalen als je aan het einde van je rentevaste periode overstapt naar een andere hypotheekaanbieder. Wel heb je andere kosten. Bijvoorbeeld voor een hypotheekadviseur, notaris of taxateur. Bedenk dus goed of overstappen voordelig is. Vergelijk de actuele rentetarieven en voorwaarden en laat je hierover goed adviseren door een hypotheekadviseur.

### **Tip renteopslag**

Vaak betaal je extra rente als je hypotheek hoog is in vergelijking met de waarde van je huis. Dat heet renteopslag. Misschien heb je inmiddels afgelost of is je huis meer waard geworden. Hierdoor wordt de renteopslag lager. Kijk bij het vergelijken van rentetarieven goed in welke risicoklasse jouw hypotheek valt en welke rente daarbij hoort.

## **3. Hoe werkt tussentijds oversluiten?**

Is de huidige hypotheekrente (veel) lager dan de rente die jij betaalt? Dan is het misschien voordelig om nu al over te sluiten en niet te wachten op het einde van de rentevaste periode. Je moet hier wel een boete voor betalen. De hoogte van die boete is afhankelijk van het verschil tussen jouw rente en de huidige rente én de resterende looptijd van je hypotheek. De boete is aftrekbaar van je belastbaar inkomen.

Je kunt ervoor kiezen een nieuwe hypotheek af te sluiten bij je huidige hypotheekaanbieder of over te stappen naar een andere aanbieder. Houd in dat laatste geval wel rekening met bijkomende kosten voor bijvoorbeeld de adviseur, notaris en taxateur.

Ook is het vaak mogelijk om te kiezen voor rentemiddeling bij je huidige hypotheekaanbieder.

### Tip

Vaak kun je boetevrij oversluiten als je een nieuw huis koopt. Als je de komende jaren verhuisplannen hebt, dan is het misschien voordeliger om te wachten tot je verhuist.

### **Hypotheek oversluiten naar lagere rente bij een andere bank**

Link naar de website van de Consumentenbond

<https://www.consumentenbond.nl/hypotheek/aanpassen-besparen/hypotheek-oversluiten>

### **Stappenplan voor de berekening van boeterente**

Link naar de website van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)

<https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen/stappenplan>

### **Bereken je boeterente met de rekenhulp**

<https://www.wijzingeldzaken.nl/rekenhulpen/bereken-je-boeterente/>

## 4. Wat is rentemiddeling?

Bij rentemiddeling past je hypotheekaanbieder de rente op je huidige contract aan. Als je je hypotheek oversluit moet je bijna altijd een boete betalen. Bij rentemiddeling betaal je de boete ook, maar niet in één keer. De boete is gespreid over je nieuwe rentevaste periode. Je blijft bij dezelfde hypotheekaanbieder. Daardoor betaal je ook geen kosten voor de notaris. Je nieuwe rente is door rentemiddeling lager dan wat je nu betaalt, maar niet zo laag als de marktrente.

### **Informatie over rentemiddeling**

Link naar de website van Vereniging Eigen Huis

<https://www.eigenhuis.nl/besparen/besparen-op-je-hypotheek/rentemiddeling#/>

## 5. Waar moet ik op letten als ik mijn hypotheek oversluit?

Nog een aantal laatste tips als je nadenkt over oversluiten:

- Laat altijd goed uitrekenen of oversluiten voordelig is. Houd hierbij ook rekening met de bijkomende kosten. Vergelijk de rentetarieven én voorwaarden van verschillende aanbieders.
- Minder rente betekent vaak lagere maandlasten. Je kunt er ook voor kiezen hetzelfde maandbedrag te blijven betalen. Je lost dan meer af, hierdoor is je hypotheek eerder afbetaald.
- Heb je een (bank)spaarhypotheek? Dan betaal je minder rente over je schuld, maar je krijgt ook minder rente op het spaardeel. Vraag aan je hypotheekadviseur of het wel slim is om over te sluiten.
- Betaal je minder rente? Dan heb je ook minder voordeel van de hypotheekrenteaftrek. Je netto maandlasten dalen dus minder dan je bruto maandlasten. Je kunt je nieuwe rente het beste op tijd doorgeven aan de Belastingdienst. Zo voorkom je dat je straks geld terug moet betalen.



### Meer informatie over hypotheekrenteaftrek

Link naar de website van de Belastingdienst

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/koopwoning/content/eigenwoning-aftrekbare-kosten>



### Een voorlopige aanslag aanpassen

Link naar de website van de Belastingdienst

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/voorlopige-aanslag/content/hoe-kan-ik-mijn-voorlopige-aanslag-wijzigen>

## Overige onderwerpen

- Check deze 5 dingen als je een hypotheek hebt
- Bereken de gevolgen van je studieschuld op je maximale hypotheek
- 4 tips voor wat je kunt doen met een restschuld

## Actueel

- Hoe werkt versoepeling van de regels voor een spaarhypothek?
- 4 vragen over verplicht aflossen als je een ander huis koopt of je hypothek oversluit
- Valkuilen van de lage hypotheekrente