

Hypotheek oversluiten

Geschreven door Simone Kamberg



Bijna alle Nederlanders blijven, nadat ze een hypotheek hebben afgesloten, bij dezelfde hypotheekverstrekker. Op dit moment, met het huidige extreem lage renteklimaat, vragen veel mensen zich af of het oversluiten van hun hypotheek ook voor hen interessant is. Ik kan mij voorstellen dat jij daar ook wel eens over nagedacht hebt hoe en of je daar van profiteren kunt, alleen hoe doe je dat? Het valt mij op dat veel mensen denken dat het ingewikkeld is om hun hypotheek over te sluiten. Dat valt reuze mee! Een Chinese oude wijsheid zegt niet voor niets: Begin eenvoudig, het wordt niet ingewikkeld! Het is absoluut de moeite waard je hypotheek onder de loep te (laten) nemen. Zelf kun je alvast kijken naar:

- Wat voor soort hypotheek heb ik (bijvoorbeeld spaarhypotheek, lineair, annuïtair, aflossingsvrij enz.)?
- Hoe hoog is het hypotheekbedrag?
- Hoeveel betaal ik nu per maand?
- Hoe hoog is de rente en hoe lang blijft de rente hetzelfde?
- Looptijd van de rentevastperiode.
- Hoeveel mag ik in 1 jaar aflossen zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank (voorheen ook wel boeterente genoemd)?
- Welke verdere voorwaarden heb ik?

Wil jij ook optimaal profiteren van de huidige lage hypotheekrente? Bedenk je dat je door de daaruit vloeiende lagere maandlasten bijvoorbeeld je hypotheek jaarlijks een stukje extra (zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank) zou kunnen aflossen of dat je eindelijk een droom die je al heel lang hebt in vervulling zou kunnen laten gaan. Zoals gezegd, misschien weet je niet helemaal precies hoe je een en ander aan moet pakken. Daarom neem ik je graag stapsgewijs mee wat de voor- en nadelen van het oversluiten zijn, zodat jij zelf kunt kiezen of oversluiten een goede optie voor je is. Vanzelfsprekend kun je ook direct contact opnemen met een hypotheekadviseur voor het maken van een afspraak.

Oversluiten betekent dat je je hypotheek van een geldverstrekker, waar je de mogelijkheid van oversluiten misschien niet hebt of wel hebt maar met minder gunstige tarieven en verdere voorwaarden, naar een andere geldverstrekker overbrengt. Een hypotheek oversluiten kan zonder dat je hoeft te verhuizen.



Waarom zou je je hypotheek oversluiten?

Rentevastperiode loopt (binnenkort) af.

Gezien de historisch lage rente een uitgelezen kans om je hypotheek over te sluiten en te profiteren van een lagere rente.

Lagere rente.

Omdat de rente zo laag is, is de kans dus erg groot dat de rente die je nu betaalt hoger is dan de huidige rente. Waarom zou je je voordeel daar niet mee doen?

Je overweegt je huis te verbouwen.

Mocht je plannen hebben je huis te willen verbouwen en zou je hier geld voor willen lenen? Gezien de lage rente kan het zeer interessant zijn om voor de verbouwing je hypotheek te verhogen.

Nieuw huis kopen.

In sommige gevallen mag je bij verkoop van je woning de bestaande hypotheek meenemen naar een nieuw aan te kopen huis. In de huidige markt met de lage rentestanden is dit meestal niet aan te bevelen.

Overwaarde in huis.

Heeft jouw huis overwaarde? Dat kun je mogelijk geld besparen. De hypotheekrente die je betaalt wordt namelijk ook bepaald door de verhouding van je hypotheekschuld ten opzichte van de marktwaarde van de woning. De verhouding van de marktwaarde en de hoogte van de hypotheek is van invloed op het risico van de financiering. Hoe hoger de lening ten opzichte van de marktwaarde, hoe hoger het risico. Dat risico vertaalt SNS in 12 tariefgroepen. Wanneer je overwaarde hebt kun je misschien in een lagere tariefgroep vallen en dus minder hypotheekrente betalen.

Andere hypotheekvorm sluit beter aan bij jouw persoonlijke situatie.

Omdat er veel kan gebeuren tijdens de lange looptijd van je hypotheek kan het een goede optie zijn om te onderzoeken of het oversluiten van je hypotheek een voordeel biedt en nog beter aansluit bij jouw veranderende levensomstandigheden.

Natuurlijk is het niet per definitie zo dat uit een lage hypotheekrente altijd lagere maandlasten voortvloeien, denk hierbij aan een spaar- en bankspaarhypotheek. Bij een spaar- en bankhypotheek heeft het vaak geen zin om je hypotheek over te sluiten naar een lagere rente. Het gevolg van een lagere rente is dan dat je meestal een hogere inleg of verzekeringspremie moet betalen. Een adviseur van de bank kan je hier alles over vertellen.



Wanneer is het verstandig om je hypotheek over te sluiten?

Je rentevastperiode loopt bijvoorbeeld binnen twee jaar af.

Komt het einde van jouw rentevastperiode in zicht? Dan biedt dit een mooie kans om te onderzoeken of oversluiten gunstig is. Het voordeel van het oversluiten aan het einde van je looptijd is dat je dan vaak je hypotheek oversluit zonder dat je een vergoeding voor het renteverlies van de bank hoeft te betalen.

Je huidige rente is aanzienlijk hoger dan de actuele marktrente.

Ook al is je restant looptijd lang dan nog is het momenteel een sterke overweging om te laten berekenen hoe groot jouw voordeel is bij oversluiten.

Je wilt lagere maandlasten.

Gezien de rentestand is de kans groot dat de huidige rente lager is dan de rente die je nu betaalt. Door dus te profiteren van de lage rentestand breng je je maandlasten omlaag.

Je wilt je huis verbouwen.

Als je van plan bent je huis te gaan verbouwen en je wilt hier geld voor lenen dan kun je je verbouwing financieren door je hypotheek te verhogen.

Jouw huis heeft overwaarde.

Als jouw huis een overwaarde heeft dan kun je in de meeste gevallen een lagere hypotheekrente krijgen.

Jouw huis heeft onderwaarde maar je inkomen en/of je vermogen zijn sinds het afsluiten van je hypotheek gestegen.

Als jouw huis minder waard is dan het hypotheekbedrag dan is oversluiten vaak lastiger. Mocht je inmiddels meer zijn gaan verdienen of een vermogen hebben opgebouwd dan behoort het oversluiten van je hypotheek misschien toch tot de mogelijkheden. De meeste banken houden bij bepaling van het maximale hypotheekbedrag rekening met de marktwaarde van je woning, je inkomen en je vermogen.

Er zijn veranderingen in jouw persoonlijke situatie

Er kan veel veranderen tijdens de looptijd van je hypotheek. Hierbij valt te denken aan een erfenis, een verandering van baan, het stichten van een gezin, het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Dit is misschien een slim moment je hypotheek over te sluiten zodat deze weer helemaal aansluit bij jouw huidige situatie.



Wanneer is overstappen financieel interessant?

- Is de rente lager dan de rente die je nu betaalt?
- Welke fiscale gevolgen zijn van toepassing op de aftrek van je hypotheekrente als je je hypotheek oversluit?
- De totale kosten van het oversluiten (inclusief eventuele vergoeding voor het renteverlies van de bank) moeten worden meegenomen in de berekening om appels met appels te vergelijken om zo een werkelijke vergelijking te maken. Vraag een pro-forma aflosnota aan bij je huidige hypotheekverstrekker. Dat is een gratis en vrijblijvend overzicht waarop staat hoe hoog je hypothecaire lening is en hoeveel de (eventuele) vergoeding voor het renteverlies van de bank bedraagt.
- Meer zekerheid over aflossing van je aflossingsvrije hypotheek want als je je hypotheekvorm (of een gedeelte daarvan) zou wijzigen naar een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek dan weet je zeker dat dat gedeelte wordt afgelost.
- Wist je dat je een (gedeelte van) je aflossingsvrije hypotheek vaak kunt behouden?

De volgende stap is bereken (of laat berekenen) wat voordeliger is

Op het moment dat je precies weet wat je op dit moment betaalt en wat je bij een andere bank gaat betalen dan kun je een vergelijking (laten) maken. Het is dus belangrijk eerst precies in kaart te brengen wat voor een hypotheek je hebt. Misschien heb je meerdere hypotheekvormen, verschillende hypotheekbedragen en verschillende rentes. Noteer dus wat voor een soort hypotheek je hebt, bijvoorbeeld aflossingsvrij, spaarhypotheek, lineair, annuïtair, enzovoort, welk hypotheekbedrag voor welke vormen, welke (verschillende) rentes en hoe lang de rentevastperiode nog loopt. Daarna kun je de hypotheekadviseur van de bank het volgende inzichtelijk laten maken:

- Rente, wat betaal je nu aan hypotheeklasten en wat ga je betalen?
- Looptijd, wat is de resterende looptijd en wat wordt de nieuwe looptijd? Over het algemeen geldt dat een langere rentevastperiode een hogere rente heeft. Normaal gesproken kun je om toch een goed beeld te vormen wat het verschil in rente je kost als vuistregel nemen dat het verschil in rente ongeveer 0,5% per vijf jaar bedraagt. Voorbeeld: stel je betaalt voor een rente van 5 jaar 1,5% dan zou je 10 jaar 2% moeten betalen. Momenteel liggen de rentes dichterbij elkaar.



Wil je je hypotheekvorm aanpassen?

Mocht je je aflossingsvrije hypotheek willen omzetten naar een aflossingsvorm waarbij direct wordt afgelost dan kun je kiezen voor een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek.

Annuïtaire aflossing:

Bij een annuïteitenhypotheek los je gedurende de gehele looptijd af. Je betaalt maandelijks een vast bedrag, dat bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. In het begin los je weinig af en betaal je veel rente. Aan het einde van de looptijd los je veel af en betaal je minder rente. Het is dus een eenvoudige hypotheek waarbij de hypotheek gegarandeerd is afgelost aan het einde van de looptijd. Het bruto maandbedrag verandert niet tijdens de rentevastperiode, je hypotheekschuld neemt iedere maand iets af waardoor je iedere maand iets minder rente kan aftrekken.

Lineaire aflossing

Bij een lineaire hypotheek los je eveneens gedurende de looptijd af. Aan het einde van de looptijd heb je je schuld volledig afgelost. Je maandlasten dalen tijdens de looptijd van de hypotheek. Je lost tijdens de looptijd iedere maand hetzelfde bedrag af. Omdat de schuld kleiner wordt, ga je steeds minder rente betalen. Je belastingvoordeel wordt dus kleiner.

Mocht je je spaar- of beleggingshypotheek willen omzetten en bestond deze hypotheek al voor 1 januari 2013? Dan mag je deze hypotheek onder voorwaarden nog omzetten naar een aflossingsvrije hypotheek met behoud van renteaftrek. Bespreek wel met een van de adviseurs van de bank hoe het zit met de fiscale afwikkeling van kapitaalverzekeringen, zoals je spaar- of beleggingspolis.

Waarmee moet je rekening houden als je je hypotheek oversluit:

- De waarde van je woning moet in principe hoger liggen dan de waarde van de hypotheek. Als je huis minder waard is dan je huidige hypotheek kan een nieuwe financiering lastiger zijn, maar niet onmogelijk. Bij SNS kun je bijvoorbeeld bij oversluiten (onder voorwaarden) maximaal 112% van de marktwaarde lenen.
- Je hypotheekvorm bepaalt onder andere of oversluiten voor jou gunstig is. De bank kan je helpen om te bepalen of het oversluiten voor jou een goede zet is.
- Oversluitkosten bestaande uit kosten voor bemiddeling en advies omdat je een nieuwe hypotheek afsluit.
- Het oversluiten van een spaarhypotheek naar een hypotheek met een lagere rente levert niet vaak voordeel op. Dit komt omdat de hypotheekrente van een



spaarhypotheek gekoppeld is aan de rente die je ontvangt over je spaarpremie. Hoe lager de rente is die je betaalt, hoe hoger de premie wordt die je moet betalen om je doelkapitaal te halen. Daar komt nog bij dat de hogere premie fiscaal niet aftrekbaar is.

Fiscale gevolgen bij het oversluiten van je hypotheek

- Voor de bestaande hypotheekschuld (ongeacht hypotheekvorm) die voor 1 januari 2013 is afgesloten blijft renteaftrek onder voorwaarden ongewijzigd.
- De hypotheekrente is sinds 2001 nog maximaal 30 jaar aftrekbaar. Voor iedere hogere hypotheek geldt die termijn van 30 jaar steeds opnieuw voor het bedrag dat je extra leent. Uiteraard moet de lening wel worden aangewend voor aankoop of verbetering van je huis. Na uiterlijk 30 jaar dient de hypotheek te zijn afgelost.
- Vanaf 1 januari 2013 mag je de rente over nieuwe (extra) eigenwoningsschulden alleen aftrekken als je hypotheek volledig en binnen 30 jaar minimaal annuïtair wordt afgelost.
- Per 1 januari 2016 is de renteaftrek op een hypotheek weer iets verder beperkt want in 2016 is het maximale tarief waartegen de rente aftrekbaar is 50,5 %. In 2017 is het maximale tarief waartegen de rente aftrekbaar is 50%. Het maximale aftrekpercentage daalt dus ieder jaar met 0,5 %, tot 38 % in 2041. Let op deze maatregel treft je alleen als je in het hoogste inkomenstarief valt.
- Per 1 januari 2016 mag een nieuwe hypotheek maximaal 102 % van de marktwaarde van de woning bedragen. In 2015 was dat nog 103 %. Dit percentage daalt elk jaar een procent, tot 100% in 2018. LET OP: voor oversluiten worden ruimere regels gehanteerd. Bij SNS bijvoorbeeld kun je onder voorwaarden maximaal 112% van de marktwaarde lenen! Nogmaals dit gaat alleen op voor het oversluiten van de hypotheek en voor hypotheeken die zijn afgesloten voor 1 januari 2013.

Kosten oversluiten hypotheek

Wil jij ook je voordeel doen van de huidige lage rentestand waardoor je je maandlasten om laag kunt brengen? Een hypotheekadviseur kan snel en overzichtelijk voor je uitrekenen of het oversluiten van je hypotheek zin heeft en hoe snel je de kosten voor het oversluiten terugverdient. Als je de kosten voor het oversluiten meeneemt in de nieuwe hypotheek dan betekent dat dus wel dat de hoogte van je hypotheek toeneemt. In de praktijk zie ik in veel gevallen toch dat de



maandelijkse lasten behoorlijk lager uitvallen, maar ja wat wil je met een rente die (ook historisch gezien) zo laag staat?

Houd bij het oversluiten rekening met de volgende kosten:

- Vergoeding voor het renteverlies van de bank, voorheen ook wel boeterente genoemd
- Kosten voor advies en afsluiten
- Notariskosten
- Taxatiekosten
- Kosten voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) als je daarvoor in aanmerking komt

De oversluitkosten zijn fiscaal aftrekbaar als de nieuwe hypotheek een lening vervangt die je toentertijd hebt afgesloten voor aanschaf, verbetering of onderhoud van je eigen woning. Let op dat als je geld leent om de oversluitkosten te betalen dat je over dat deel van de lening geen renteaftrek hebt.

Rentevergoeding voor het renteverlies van de bank

Het kan zijn dat je bij het oversluiten van je hypotheek een rentevergoeding voor het renteverlies van de bank moet betalen. Dat hangt onder andere af van het verschil tussen jouw bestaande rente en de rente die je op dit moment krijgt aangeboden en hoe lang jouw rente nog vaststaat. Meestal mag je een deel van de hypotheeksom wel aflossen zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank. Hoeveel precies hangt af van de voorwaarden bij je hypotheek. Wist je dat de (eventuele) rentevergoeding voor het renteverlies van de bank wel fiscaal aftrekbaar is van de Inkomstenbelasting, in Box 1?

Kosten voor advies en afsluiten

Bij het verstrekken van een nieuwe hypotheek hoort een uitgebreid advies dat door een hypotheekadviseur met alle plezier gegeven zal worden. Uiteraard zal de adviseur ook tijd steken in de afhandeling voor het oversluiten. Daar betaal je een vergoeding voor bestaande uit advies- en bemiddelingskosten. Voor een persoonlijk hypotheekadviesrapport betaal je bijvoorbeeld bij SNS € 1.195, als je alleenstaand of AOW-gerechtigd bent dan betaal je € 900. Voor het begeleiden en uitvoeren van de hypotheek betaal je bij SNS € 1.000.

Notariskosten

Een nieuwe hypotheekverstrekker betekent ook dat je naar de notaris moet voor een nieuwe hypotheekakte en eventuele bijkomende kosten. Denk hierbij aan bijvoorbeeld royalementskosten voor de bestaande inschrijving van je hypotheek. De kosten kunnen per notaris behoorlijk afwijken. Even Googelen kan je zomaar honderden euro's besparen.

Taxatiekosten

Stap je over naar een andere bank? Logisch toch dat zij willen weten wat je woning waard is? Met een taxatierapport toon je de waarde van je woning aan. Een taxateur inspecteert je woning en hij brengt eventuele gebreken aan het licht. De taxateur moet wel bij jou uit de buurt komen, zodat hij de waarde van de woning goed kan bepalen.



Eventuele kosten voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) indien je daarvoor in aanmerking komt

Een lening voor de aankoop van je woning alsmede het oversluiten van je hypotheek zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk onder NHG. Voor oversluiten onder NHG geldt dat er ook sprake moet zijn van een verbetering of onderhoud van de woning, denk hierbij bijvoorbeeld aan kosten voor het schilderwerk. Let op: dit is ook mogelijk als op de oorspronkelijke hypotheek niet onder voorwaarden van NHG was afgesloten. Mocht je in aanmerking komen voor een Nationale Hypotheekgarantie dan is dit zonder meer een goede keuze. Voor deze garantie betaal je eenmalig een premie van 1% van het totale hypotheekbedrag. Dit betekent dat als je al een hypotheek onder NHG hebt dat je over het oorspronkelijke gedeelte niet opnieuw de premie van 1% betaalt. De premie is overigens fiscaal aftrekbaar. NHG is een garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning, waardoor een geldverstrekker meer zekerheid ontvangt over het terugbetalen van de lening. Wanneer kom je daarvoor, naast bovengenoemde voorwaarden, in aanmerking? Bij oversluiten geldt dat het totaalbedrag van de bestaande hypotheek + de aanvullende lening + bijkomende kosten niet hoger mogen niet hoger dan de NHG-kostengrens van € 245.000.

De voordelen van SNS op een rij:

SNS kent verschillende tariefklassen

Wat is bijvoorbeeld de verhouding van de marktwaarde en de hypotheek? Hoe minder je t.o.v. de marktwaarde leent hoe lager je rentepercentage wordt. Bij overwaarde en/of gedeeltelijk aflossen van je hypotheek val je door deze verschillende tariefklassen sneller in een lager tarief. Je kunt dit zelf ook checken. Vraag ernaar bij je adviseur!

Historisch lage rente

De 10-jaars rente in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie kan SNS je op dit moment aanbieden voor een uitzonderlijk laag tarief. Wel zo'n veilig idee want zo blijf je onder voorwaarden niet met een restschuld zitten, als je huis bij verkoop minder opbrengt dan de hypotheek die er nog tegenover staat.

Altijd een SNS Adviseur in je buurt

De winkels van SNS zitten door het gehele land.

Klantvriendelijkste bank van het jaar

In 2016 mocht SNS de prijs van klantvriendelijkste bank van het jaar 2015 in Nederland ontvangen, uitgegeven door marktonderzoeksbureau SAMR. Een mooie waardering van hun bestaande klanten. Deze waardering geeft aan dat hun klanten tevreden zijn. SNS is er dan ook veel aan gelegen deze waardering van bestaande en nieuwe klanten te blijven waarborgen.

SNS denkt mee

Bij het oversluiten denkt SNS met je mee van het begin tot het einde.



Boetevrij aflossen

Tot 20% van de oorspronkelijke hoofdsom mag je zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank boetevrij aflossen. Ieder jaar mag je 20% van je oorspronkelijke hypotheek aflossen.

Financiële situatie

Het oversluiten van je hypotheek is meteen een goed moment om je totale financiële situatie te bekijken. Wie weet past je huidige hypotheek sowieso niet geheel meer bij je persoonlijke situatie

Looptijdservice

Sinds kort heeft SNS de SNS Hypotheek Looptijdservice in het leven geroepen. Deze service kent 3 belangrijke diensten:

- Een seintje als je rente omlaag kan
SNS checkt ieder jaar op een paar punten of de rente van je SNS Hypotheek misschien omlaag kan en geven je daarvan een seintje.
- Elke 2 jaar een persoonlijk oriëntatiegesprek
Iedere 2 jaar nodigt SNS je uit voor een persoonlijk gesprek. Want tijdens de looptijd van je hypotheek kan er veel veranderen.
- Korting
Mooi meegenomen: met een SNS Hypotheek krijg je onder voorwaarden korting op je hypotheekrente als je een SNS Betaalrekening als je hoofdrekening gebruikt. Dus voor je inkomen en vaste lasten

Rente middelen

Als bestaande klant kun je ook je rente middelen. Dit betekent dat jouw huidige hypotheekrente vergeleken wordt met de actuele marktrente van SNS. Is jouw huidige rente hoger dan kun je SNS vragen het verschil te middelen. In plaats van de vergoeding voor het renteverlies van de bank in 1 keer te betalen verrekent SNS deze over de nieuw rentevastperiode van de hypotheek.

Gratis oriëntatiegesprek?

SNS maakt graag gratis en vrijblijvend een afspraak met jou. Een hypotheekadviseur, bij jou in de buurt, staat voor je klaar en maakt tijdens het gesprek direct inzichtelijk of het voor jou een goede en voordelige keuze is je hypotheek over te sluiten.

Direct een afspraak maken? Je kunt SNS bereiken op 030 - 633 30 00.



Achtergrond

Simone Kamberg is schrijfster van het boek Elk huis van te koop naar verkocht. In dit boek beschrijft zij op enthousiaste en inspirerende wijze hoe je je huis op eenvoudige en doeltreffende wijze verkoopklaar kunt maken. Elk huis van te koop naar verkocht is een boek dat ervoor zorgt dat je op een positieve manier en door eenvoudige aanpassingen de kans op verkoop van je huis sterk vergroot.

Simone Kamberg kent als voormalig Directeur bij een Private Bank ook het klappen van de zweep op het gebied van bankieren. Tegenwoordig adviseert en belegt zij in vastgoed. Eveneens is zij als spreker op genoemde disciplines in te huren. Voor verdere informatie kunt u een mail sturen naar info@elkhuisvantekoopnaarverkocht.nl.

Deze whitepaper is geschreven in opdracht van SNS.

