

Hypotheek oversluiten

Een hypotheek oversluiten kan zonder te verhuizen, bijvoorbeeld aan het einde van een rentevaste periode. Of omdat u intussen bij uw huidige of bij een andere bank een gunstiger rente krijgt. Of misschien past een andere hypotheek beter bij uw persoonlijke situatie?

U maakt wel kosten voor het oversluiten. U kunt bijvoorbeeld te maken krijgen met boeterente, als u uw lopende hypotheek laat aanpassen of vanwege vertrek bij uw huidige geldverstrekker. Maakt u een overstap op het moment van renteherziening, dan hoeft u geen boeterente te betalen.

Aflossingsvrije hypotheek

Een aflossingsvrije hypotheek kunt u niet altijd ongewijzigd meenemen als u de hypotheek oversluit. Veel geldverstrekkers hanteren sinds augustus 2011 de regel dat een aflossingsvrije hypotheek niet hoger mag zijn dan 50 % van de marktwaarde van de woning, ook al had u voorheen een hoger aflossingsvrij deel. Er zijn ook geldverstrekkers die meer ruimte kunnen bieden.

Spaarhypotheek

Met een (bank)spaarhypotheek heeft het doorgaans geen zin om over te sluiten naar een lagere rente. Een lagere rente heeft dan meestal een hogere verzekeringspremie of inleg op de bankspaarrekening tot gevolg (rentedempende werking). Uw bruto lasten blijven over het algemeen vrijwel gelijk. Uw netto lasten zullen bij een lagere rente veelal oplopen vanwege een lagere hypotheekrenteaf trek.

Waarde van de woning

De nieuwe geldverstrekker kijkt ook naar de hoogte van uw hypotheek, in verhouding tot de waarde van uw woning. Is er sprake van onderwaarde (uw huis is minder waard dan het hypotheekbedrag), dan is het meestal niet mogelijk om uw hypotheek onder te brengen bij een nieuwe geldverstrekker.