

HYPOTHEEK OVERSLUITEN

IK WIL
OOK 2%

Het lijkt wel of iedereen 2% hypotheekrente betaalt.
Behalve jij. Wanneer is het tijd om je hypotheek over te sluiten?

Je boft als de rentevaste periode van je hypotheek vandaag of morgen afloopt. Dan kun je zonder problemen nieuwe, gunstige renteafspraken maken. Bij een aflossingsvrije hypotheek van € 200.000 is het verschil tussen 5 procent rente en 2 procent rente zomaar € 500 per maand bruto.

Maar ook als je rentevaste periode nog lang niet afloopt, kan het interessant zijn om te kijken of je betere afspraken kunt maken. Misschien is het de moeite waard om je hypotheek over te sluiten, zodat je minder rente betaalt.

BIJ WELKE BANK DOE JE DAT?

Dat kan bij je eigen bank, maar ook bij een andere. Het ligt voor de hand om eerst te informeren naar de mogelijkheden bij je eigen bank. Als je naar een andere bank gaat, komen er extra kosten bij, zoals notariskosten. Wanneer je een (deels) aflossingsvrije hypotheek hebt, kan het gebeuren dat een nieuwe geldverstrekker eist dat je minstens de helft aflost. Als je de hypotheek al had op 31 december 2012,

hoeven banken deze eis niet te stellen. Maar in de praktijk doen ze het vaak wel. Je eigen bank zal niet met deze voorwaarde komen als je daar je hypotheek oversluit. Als je hypotheekschuld groter is dan de waarde van je huis, kun je sowieso alleen bij je eigen geldverstrekker terecht voor het oversluiten van de hypotheek. Een andere geldverstrekker zal een huis dat onder water staat niet snel willen financieren.

IS OVERSLUITEN ALTIJD SLIM?

'Daar zijn helaas geen eenvoudige, algemene regels voor. Het hangt van de omstandigheden af,' zegt zowel Manon van Essen van de Vereniging Eigen Huis als Susan van der Graaf van de Hypotheek-Academie. Stel dat je veel rente betaalt en daar nog jarenlang aan vastzit. Dan is oversluiten toch altijd gunstig? 'Niet per se', zegt Van der Graaf. 'Dan loopt de bank veel rente mis en daarvoor zul je moeten betalen.' >

WAT KOST OVERSLUITEN?

In de nieuwe Europese hypotheekenrichtlijn staat weliswaar dat banken geen boetes meer mogen opleggen als je je hypotheek oversluit of als je extra aflost, maar ze mogen wel een vergoeding vragen voor het financiële nadeel dat zij ondervinden. En wat precies het verschil is tussen een boete en een financieel nadeel is onduidelijk. Het is een feit dat de bank een nadeel heeft als jij de komende 10 jaar geen 5 procent rente betaalt, zoals in je hypotheekcontract staat, maar slechts 2 procent. Voor het openbreken van dat contract brengt de bank geld in rekening. En of je dat nu een boete noemt of een vergoeding, je moet het wel betalen. Als je de hypotheekbedragen wijzigt of naar een andere geldverstrekker gaat, komt daar nog zo'n € 3000 bij aan advies-, taxatie- en notariskosten.

HOE BETAAL JE DIE EXTRA KOSTEN?

'De boeterente en de bijkomende kosten (de nieuwe hypotheekakte, de advieskosten) hoef je niet per se met eigen geld te betalen', zegt Van Essen. 'Soms kun je deze kosten meefinancieren, bijvoorbeeld als de WOZ-waarde hoger is dan de hypotheek.' Een alternatief is rentemiddeling. 'Dat bieden steeds meer hypotheekverstrekkers aan', zegt Van der Graaf. 'Dan wordt de boeterente die je zou moeten betalen uitgesmeerd over een langere periode.' Maar omdat je langer over de betaling mag doen, betaal je doorgaans ook meer.

KUN JE ZELF UITREKENEN OF OVERSLUITEN GUNSTIG IS?

Niet echt, want er spelen te veel factoren een rol. Bijvoorbeeld de hoogte van de boeterente en hoe je die financiert. Of de fiscale aspecten. De Vereniging Eigen Huis heeft een quickscan waarop je snel kunt zien of oversluiten een optie is (eigenhuis.nl). 'Dat is geen volwaardig financieel advies', waarschuwt Van Essen. 'Als je alle aspecten wilt meewegen, heb je een onafhankelijk financieel adviseur nodig.'

HOE WEET JE WAT HET BESTE MOMENT IS?

Dat weet je niet, want je weet niet wat de rente gaat doen. Van Essen: 'Of het verstandig was, weet je pas achteraf. Het hangt af van de rentestand op het moment dat jouw nieuwe rente zou ingaan als je niets had veranderd.' Van der Graaf: 'De rust die het oplevert als je de rente nu lang vastzet, is ook wat waard.'

Zo bereken je 'boeterente'

Stel dat je een hypotheek hebt van € 200.000. Je mag jaarlijks boetevrij 10% aflossen. Je betaalt 5% rente. Je wilt naar 2%. De hypotheek loopt nog 4 jaar. Dan is de boeterente bijvoorbeeld 90% van € 200.000 x (5% - 2%) x 4 jaar is € 21.600. In vier jaar tijd betaal je bij 5% rente € 10.000 euro per jaar. Dat is de komende 4 jaar € 40.000. Bij 2% betaal je € 4.000. Dat is de komende 4 jaar € 16.000. Als je daar de boeterente bij optelt, ben je € 37.600 kwijt. Dit voorbeeld geeft een indruk van de manier waarop de berekening van de boeterente tot stand komt. In werkelijkheid is het ingewikkeld en niet transparant.

DOE HET NIET ...

... als je een (bank)sparhypotheek hebt

'Dan is het zelden lucratief', zegt Van Essen. Een sparhypotheek bestaat uit een lening en een spaardeel. Het spaardeel moet straks groot genoeg zijn om je hypotheek ineens af te lossen. 'De rente die je betaalt op je lening is hetzelfde als de rente die je krijgt op het spaardeel. Dus als de rente die je betaalt omlaag gaat, gaat de rente die je ontvangt ook omlaag. Dan moet de spaarpremie omhoog en ben je misschien zelfs duurder uit.'

... als je rente nog jaaaaren vast staat

Stel dat je je rente voor 30 jaar hebt vastgezet en je hebt nog 20 jaar te gaan. Dan betekent oversluiten dat de bank jarenlang veel rente misloopt en dan zal er een hoge boeterente in rekening gebracht worden. Zo hoog dat oversluiten doorgaans niet gunstig is.

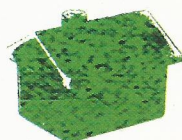
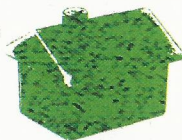
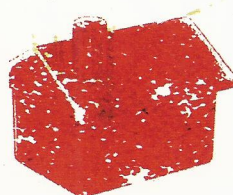
... bij een klein hypotheekje

Stel dat je een hypotheek hebt van enkele tienduizenden euro's. Dan is de kans klein dat de voordelen van een lage rente opwegen tegen alle

kosten. Als je hypotheekschuld erg klein is, kan een lagere rente zelfs betekenen dat je straks geen rente aftrek meer hebt, omdat de rente aftrek dan hetzelfde is of minder dan het eigenwoningforfait (dat is 0,75 procent van de WOZ-waarde).

... als je gaat verhuizen

Als je van plan bent binnenkort je huis te verkopen en een ander huis te kopen, is het zonde van het geld om je hypotheek over te sluiten, zegt Van der Graaf. 'Op dat moment kun je vaak al een andere hypotheek afsluiten, zonder boete.'



Banken mogen een vergoeding vragen voor het financiële nadeel dat zij ondervinden


TIPS

1 Ga aflossen!

Is het gelukt om je hypotheek over te sluiten en een lagere rente te betalen? 'Gebruik het geld dat je elke maand overhoudt om af te lossen', adviseert Van der Graaf. 'Dan blijven je maandlasten hetzelfde en toch los je af.'

2 Vergeet de belastingdienst niet

Als je minder hypotheekrente betaalt, krijg je ook minder belasting terug. 'Pas het bedrag van je voorlopige teruggaaf aan', zegt Van der Graaf. 'Als je dat vergeet, moet je een jaar later opeens veel belasting terugbetalen.'

3 Lees de kleine lettertjes

Als je naar een nieuwe hypotheekverstrekker gaat, krijg je te maken met nieuwe voorwaarden. 'Bijvoorbeeld dat je de hypotheek niet mag meenemen als je gaat verhuizen', zegt Van Essen. 'Als je dat op termijn wel van plan bent, kun je beter naar een hypotheekverstrekker gaan die misschien wat meer rente vraagt, maar soepeler regels heeft.'

REKEN MAAR UIT

1. Marjan wil een lage rente

Marjan verdient bruto € 60.000 per jaar. Ze heeft een hypotheek van € 200.000 en betaalt 4,5 procent rente. De rentevaste periode loopt nog 6 jaar. Marjan wil haar hypotheek oversluiten naar een hypotheek met 2 procent rente, die 10 jaar vast staat. Ze heeft al uitgerekend hoeveel geld dat maandelijks scheelt.

Maandelijks lasten bij 4,5% rente:

€ 750 bruto (€ 467 netto)

Maandelijks lasten bij 2% rente:

€ 333 bruto (€ 239 netto)

2. Dat is niet gratis

Omdat Marjan haar bestaande hypotheekcontact openbreekt, brengt de bank ruim € 25.400 boeterente in rekening. Daarnaast is Marjan een kleine € 3000 kwijt aan oversluitkosten (advies, bemiddeling, notariskosten). In totaal zijn de kosten voor het oversluiten van de hypotheek zo'n € 28.400.

3. Wat nu? Twee scenario's

Scenario 1:

Marjan spreekt met de geldverstrekker af dat de extra kosten meegefinancierd worden. Dan kan ze die kosten ineens betalen. Ze neemt een hypotheek van € 228.400. Daarvan is € 200.000 aflossingsvrij. De extra geleende € 28.400 moet ze annuïtair aflossen. Dat bete-

kent dat ze niet het hele bedrag dat ze per maand betaalt kan aftrekken van de belasting. Alleen de rente is immers aftrekbaar, de aflossing niet. Marjan moet bij dit scenario bruto € 595 per maand betalen. Netto is dit € 492.

Scenario 2:

Marjan vraagt om rentemiddeling. Dan wordt de € 28.400 die zij moet betalen uitgesmeerd over een langere periode. Na rentemiddeling is de nieuwe hypotheekrente in dit geval 3,4 procent. Daarmee komen Marjans nieuwe maandlasten bruto uit op € 567, netto op € 388. Dat is niet zo voordelig als de € 239 waar ze op rekende, maar het levert toch elke maand € 79 extra op.

4. Wat doet Marjan?

De keuze is niet moeilijk. Scenario 2 pakt het gunstigst uit. Maar dat is lang niet altijd zo. Rentemiddeling kan ook vaak duurder uitpakken dan de kosten meefinancieren. Dat komt doordat je bij rentemiddeling niet ineens betaalt, maar de betaling uitsmeert over een lange periode, en omdat banken verschillende berekeningsmethoden hanteren om rentemiddeling te berekenen. Ook bepalen ze zelf of ze extra kosten in rekening brengen voor rentemiddeling.



Je betaalt altijd te veel!

Op 12 september liet het tv-programma RADAR zien hoe banken al jarenlang te hoge boeterentes in rekening brengen. Oversluitwebsite ikbenfrits.nl deed onderzoek in 12.000 hypotheekdossiers en ontdekte dat klanten gemiddeld € 3450 te veel kwijt zijn aan de vergoeding die je betaalt als je wilt oversluiten. Vijf vragen aan Michiel Lensink van ikbenfrits.nl:

HOE KAN HET DAT DIT NU PAS BOVEN WATER KOMT?

'Banken lichten de berekening van boeterente vaak niet toe. Het is totaal niet transparant. Als klant kun je eigenlijk niet weten dat je te veel betaalt. Samen met een mededingingsadvocaat hebben wij de wetgeving en hypotheekvoorwaarden naast elkaar gelegd, en toen ontdekten we dat er iets niet in de haak was.'

WAAROM VALT DE BOETE TE HOOG UIT?

'Dat komt omdat banken geen rekening houden met het bedrag dat je in de toekomst boetevrij mag aflossen. Ook kiezen ze de voor hen meest gunstige looptijd. Uiteindelijk maakt dat de boeterente nu gemiddeld 15 procent te hoog.'

OM WELKE BANKEN GAAT HET?

'Het gaat om alle hypotheekverstrekkers in Nederland. Geen enkele bank houdt zich aan de regels.'

WIE ZIJN ER DE DUPE VAN?

Natuurlijk alle mensen die overgesloten zijn en aantoonbaar te veel hebben betaald. Maar ook mensen die wilden oversluiten maar daarvan af zagen wegens te hoge kosten zijn slachtoffer.'

WAT NU?

'We starten een proces tegen de banken en hebben ons verenigd in oversluitclaim.nl. Voor € 15 kun je je inschrijven.'