

## Checklist hypotheek oversluiten

# Je hypotheek oversluiten in 6 stappen

Wil jij je hypotheek oversluiten, bijvoorbeeld omdat de rente ergens anders lager is? Dat kan. Toch is dat, ondanks de lage rente, niet altijd voordelig. Met behulp van deze complete checklist bereken je of oversluiten in jouw geval slim is. En laten we je stap voor stap zien hoe je dit het beste aanpakt.

## In deze checklist vind je:

- informatie over oversluiten
- een stappenplan om je gemakkelijk door het proces te helpen
- een voorbeeldberekening

## Wat is het oversluiten van je hypotheek?

Eigenlijk is het oversluiten van je hypotheek niets anders dan het afsluiten van een nieuwe hypotheek. Je vervangt de lening die je hebt voor je huis, door een nieuwe bij een andere bank of geldverstrekker. In deze checklist leggen we je precies uit wanneer dit interessant voor jou is.

## Waarom sluit je over?

Bij het afsluiten van je hypotheek heb je gekozen voor een bepaalde rentevaste periode. Wil je je hypotheek oversluiten tijdens deze periode? Dat kan, maar daar zijn wel kosten aan verbonden. Toch kan het voordelig zijn. De meest voorkomende redenen om je hypotheek over te sluiten zijn:

- **Lagere maandlasten**  
Is de hypotheekrente op dit moment veel lager dan de rente die jij betaalt? Dan kun je besparen op je maandlasten door je hypotheek over te sluiten. De terugverdientijd van de kosten die je betaalt voor oversluiten moet dan binnen de nieuwe rentevaste periode van je hypotheek vallen.
- **Langer zekerheid**  
Denk je dat de rente een stuk hoger is nadat je rentevaste periode afloopt? Door je hypotheek over te sluiten en te kiezen voor een langere rentevaste periode ben je langer verzekerd van de hypotheekrente op dit moment.
- **Betere voorwaarden**  
Soms verandert je situatie tijdens de looptijd van je hypotheek, waardoor de voorwaarden niet meer goed bij je passen. Of misschien heb je wel een beleggings- of levenhypotheek die je wilt omzetten naar een andere, gunstigere hypotheekvorm.

## Hypotheek oversluiten: de checklist

Denk jij dat je geld kunt besparen door je hypotheek over te sluiten? Of wil je andere voorwaarden? Ga dan snel door met dit stappenplan. We helpen je graag!

### 1. Verzamel de gegevens van je huidige hypotheek

Om te bepalen of oversluiten voordelig is, is het belangrijk om te weten wat voor hypotheek je nu precies hebt. Welke vorm? Hoe hoog is je hypotheekrente nu? Wat zijn je maandlasten? En wat is de looptijd van je hypotheek? Ook is het belangrijk om te weten wat de [actuele hypotheekrentes](#) zijn.

Heb je hulp nodig? Of wil je dat we even meekijken? Plan gemakkelijk online een [kennismakingsgesprek](#) in met een hypotheekadviseur. Dat is helemaal vrijblijvend, je betaalt dus niets.

### 2. Vraag de boeteberekening aan

Als je je hypotheek oversluit terwijl je rentevaste periode nog niet is afgelopen, betaal je soms een boete aan de geldverstrekker. Boeterente heet dat. Die betaal je omdat de geldverstrekker geen rente-inkomsten meer krijgt in de rest van die rentevaste periode. Je lost de hypotheek immers vervroegd af en sluit een nieuwe lening af bij een andere partij.

Voor het oversluiten van je hypotheek heb je daarom een proforma aflosnota nodig. Hierop staat de hoogte van de eventuele boeterente. Deze vraag je op bij je geldverstrekker.

### 3. Bereken de kosten voor oversluiten

Naast de boeterente zijn er meer kosten die je hebt als je gaat oversluiten. Je betaalt namelijk voor

Hypotheekadvies of afsluitkosten als je execution only oversluit:	Vanaf € 2.250
Het tekenen van de hypotheekakte bij de notaris	Tussen € 500 en € 750
Een nieuw taxatierapport voor je woning	Tussen € 500 en € 750
(Of eventueel een desktop taxatie)	€ 100
Eventueel de kosten voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	0,6% van de hypotheeksom in 2022

Goed om te weten: je kunt de kosten meefinancieren met je hypotheek. Je maandlasten worden dan iets hoger, maar je hoeft ze dan niet in één keer te betalen. Daarnaast kun je de kosten aftrekken van de belasting.

### 4. Maak een afspraak met een hypotheekadviseur

Een onafhankelijke hypotheekadviseur kan meerdere geldverstrekkers met elkaar vergelijken. En weet precies waar je de beste voorwaarden en laagste hypotheekrente kunt krijgen. Daarnaast kijkt de hypotheekadviseur naar jouw situatie en je financiële mogelijkheden. Zo weet je precies wat voor jou de meest voordelige oplossing is.

[Plan een gesprek in](#)

### 5. Verzamel je documenten

Om je nieuwe hypotheek aan te vragen, zijn verschillende documenten nodig. Je kunt het beste zo snel mogelijk beginnen met het verzamelen hiervan. Soms duurt het namelijk even voor je bepaalde documenten binnen hebt. Dit heb je in ieder geval nodig:

Vragen? Bel ons:  
**020 26 11 666**

- Een recent bankafschrift
- Een werkgeversverklaring
- Een recente salarisstrook
- Een kopie van je paspoort
- De opgave van de boeterente
- Het eigendomsbewijs van je woning
- Een NWWI-gekeurd taxatierapport

## **6. Ga naar de notaris**


Zijn alle documenten goedgekeurd? Dan krijg je een finaal akkoord. Gefeliciteerd, je nieuwe hypotheek is geregeld! Je kunt nu naar de notaris om de hypotheekakte te tekenen. Tijd voor champagne!

## Voorbeeldberekening

### Voorbeeldsituatie

Stel, je hebt nu een hypotheek van **€ 280.000**. Je rentevaste periode loopt nog 4 jaar (48 maanden) tegen **5,2% hypotheekrente**. Als je gaat oversluiten, betaal je een boeterente van bijna **€ 31.000**.

Met alle andere kosten die je maakt (zoals kosten voor hypotheekadvies en taxatie) kom je uit op bruto oversluitkosten van **€ 33.000**.


	Rentevaste periode:	<b>4 jaar</b>
	Hypotheekrente:	<b>5,2%</b>
<b>€ 280.000</b>	Bruto oversluitkosten:	<b>€ 33.000</b>

### VOORDELIG SCENARIO

Je kiest voor een nieuwe rentevaste periode van **5 jaar** tegen **1,7% hypotheekrente**. Je bespaart hiermee jaarlijks € 9.800 (= renteverskil van 3,5% x je hypotheek van € 280.000).

**De terugverdienperiode van de oversluitkosten is € 33.000 / € 9.800 = 3,37 jaar.**

Je haalt de kosten er dus binnen je nieuwe rentevaste periode uit. Over je hele rentevaste periode bespaar je zo'n € 49.000. Trek daar de € 33.000 oversluitkosten vanaf en je bespaart onder de streep zo'n € 16.000.


	Nieuwe hypotheekrente:	<b>1,7%</b>
	Jaarlijkse besparing op hypotheeklasten:	<b>€ 9.800</b>
<b>€ 65.000</b>	Terugverdienperiode oversluitkosten:	<b>41 maanden</b>

### ONVOORDELIG SCENARIO

Stel dat je wilt kiezen voor een rentevaste periode van **5 jaar** met een **hypotheekrente van 2,9%**. Je bespaart jaarlijks € 6.440 (= renteverskil van 2,3% x € 280.000).

**De terugverdienperiode van de oversluitkosten is € 33.000 / € 6.440 = 5,12 jaar.**

Je terugverdienperiode valt niet binnen je eerste rentevaste periode, dus oversluiten is in dit geval niet aan te raden.

	Nieuwe hypotheekrente:	<b>2,9%</b>
	Jaarlijkse besparing op hypotheeklasten:	<b>€ 6.440</b>
	Terugverdienperiode oversluitkosten:	<b>5,12 jaar</b>

Wil je weten of oversluiten voor jou ook voordelig is? Doe dan gratis onze [oversluitcheck](#). Of plan direct een vrijblijvend [kennismakingsgesprek](#) in met een hypotheekadviseur.