

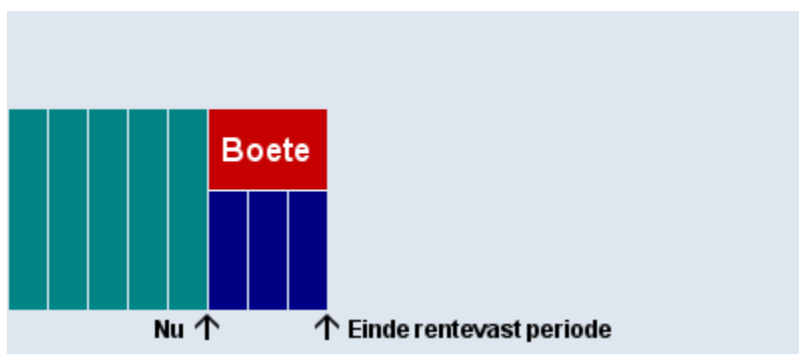
Profiteren van de lage hypotheekrente

Hypotheekrentes zijn historisch laag, maar het lijkt erop dat de bodem zo ongeveer is bereikt. Er zijn verschillende manieren om te profiteren van de lage rentes, maar meestal gaat dat niet 'gratis'.

Geld besparen via een renteaanpassing bij de zelfde geldverstrekker

Als u uw hypotheek vervroegd aflost moet u hiervoor aan uw hypotheekverstrekker een boete betalen. Die boete betaalt u ook als u vervroegd de rente wilt verlagen. De boete is globaal gelijk aan het verschil tussen de hypotheekrente die u nu betaalt en de hypotheekrente die op dit moment geldt als u dezelfde hypotheek nu zou afsluiten.

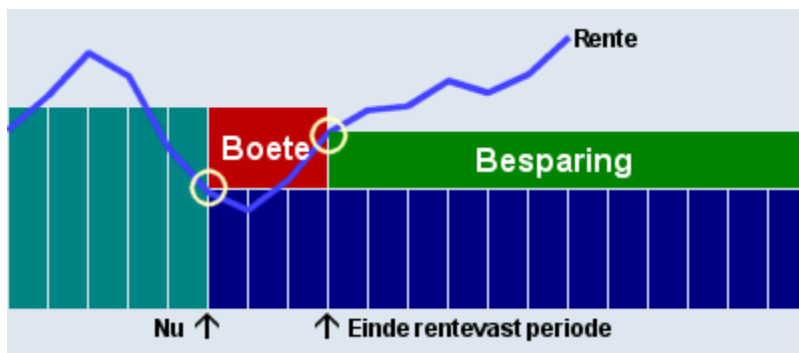
Zie het rode blok in onderstaande figuur.



Met vervroegd aflossen lijkt u dus op het eerste gezicht niets op te schieten.

Maar, als de hypotheekrente *nu* (erg) *laag* is en de rente in de komende jaren (flink) gaat stijgen, kunt u wel degelijk een voordeel behalen.

U kunt immers *nu* bij een *lagere* rente een nieuwe rentevast periode aangaan, terwijl, als u wacht tot uw rentevast periode is afgelopen, de rente mogelijk (veel) hoger is.



In bovenstaande figuur ziet u deze besparing weergegeven.

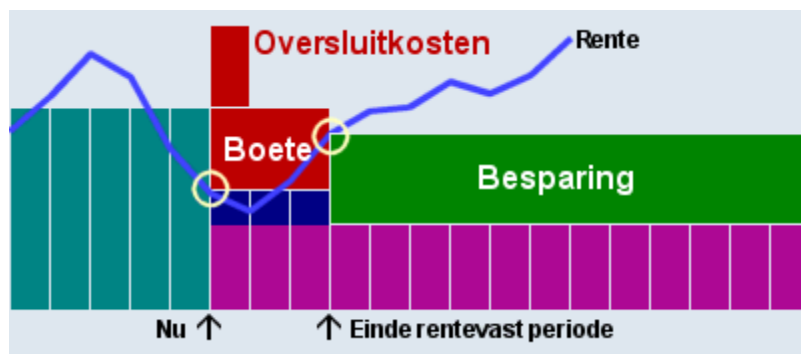
De voorwaarde voor een besparing is dus wel dat de rente gaat stijgen in de resterende looptijd van uw huidige rentevast periode. De kans hierop is natuurlijk het grootst als de rente nu (erg) laag is.

Uw hypotheek rente aanpassen is dus vooral interessant als u:

- 1) Verwacht dat de *hypotheekrente omhoog gaat* in de resterende looptijd van uw huidige rentevast periode.
- 2) *Aan het einde* van uw rentevast periode zit, wat de boete beperkt.
- 3) Voor een *niet te korte* nieuwe rentevast periode kiest.
- 4) Eigen geld ter beschikking heeft voor het betalen van de boete

Geld besparen door de hypotheek intern of extern over te sluiten

Uw hypotheek oversluiten naar een nieuwe geldverstrekker betekent extra kosten: taxatiekosten, notariskosten, kosten NHG en nieuwe advies en bemiddelingskosten. Bovendien krijgt u mogelijk te maken met de nieuwe hypotheek aflossingsregels en acceptatie voorwaarden



Maar als u gedurende een (langere) periode hierdoor een lagere rente betaalt, kan het kiezen van een andere geldverstrekker toch voordeliger uitwerken. Bovendien kunt u bij deze optie vaak de boete inclusief de oversluitkosten in de nieuwe hypotheek meefinancieren.

In bovenstaande figuur is in lila de lagere rente weergegeven, waardoor het groene blok (de besparing) groter is geworden. Het extra rode blok zijn de eenmalige kosten voor het oversluiten van de hypotheek.

Uw hypotheek oversluiten naar een *andere* geldverstrekker is dus interessant als u:

- 1) Hierdoor een lagere hypotheekrente (instaprente) kunt krijgen.
- 2) De oversluitkosten en de boete mee wilt financieren
- 3) extra geld wilt lenen voor bijvoorbeeld een verbouwing

Deze lagere hypotheekrente moet natuurlijk wel opwegen tegen de extra eenmalige kosten voor het oversluiten naar een andere geldverstrekker.

Geld besparen door rentemiddeling

Een softe variant van oversluiten is de zogenoemde rentemiddeling. Deze constructie kan interessant zijn voor huiseigenaren met relatief weinig spaargeld, voor wie de oversluitboete een obstakel vormt.

Het basisidee van rentemiddeling is dat de oversluitboete wordt verwerkt in het nieuwe rentetarief. Stel bijvoorbeeld dat je 5 procent rente betaalt en nog vijf jaar te gaan hebt met je rentevaste periode. Als de huidige tienjaarsrente 3 procent is, dan zou je via rentemiddeling kunnen uitkomen op een nieuwe tienjaarsrente van 4 procent. De nieuwe rente bij rentemiddeling is dus wat hoger dan de actuele rente, omdat oversluitboete is meegenomen. Die boete hoeft je niet meer contant te voldoen, maar het netto voordeel van de lagere rente is ook minder groot.

Een aantal banken bieden nu ook al rentemiddeling aan op bepaalde producten zoals; ING, Woonfonds, Centraal Beheer, Obvion, RegioBank en SNS Bank. Vanaf 2016 zullen waarschijnlijk ook andere geldverstrekkers rentemiddeling gaan aanbieden

Rentemiddeling kan ook nadelig zijn. In de renteopslag zitten kosten verwerkt die u niet heeft bij een reguliere verlenging. Bovendien is een boete direct aftrekbaar van de inkomstenbelasting en is het nog maar de vraag of het vernieuwde en verhoogde middelrente tarief ook in de toekomst aftrekbaar blijft. Toch kan de middelrente een voordelige oplossing zijn, bijvoorbeeld wanneer je snel je maandlasten wilt verlagen. In andere situaties is intern of extern oversluiten voordeliger of simpelweg de huidige rentevaste periode uitzitten en het eigen geld gebruiken voor extra aflossing. Een financieel adviseur kan voor je inzichtelijk maken wat in jouw situatie de beste keuze is.