

Hypotheek oversluiten of niet?

Door de lage rente kan het aantrekkelijk zijn om uw hypotheek over te sluiten. Dat is alleen niet zo eenvoudig: u moet met veel zaken rekening houden.

Starters op de woningmarkt vallen met hun neus in de boter: de huizenprijzen zijn door de crisis zo'n 20 procent lager, en die kunnen ze ook nog eens financieren met historisch lage hypotheekrentes.

Huiseigenaren die op het hoogtepunt van de markt hun hypotheek hebben vastgezet tegen hoge rentes, hoeven niet bij de pakken neer te zitten: zij kunnen zich, door hun hypotheek over te sluiten, voor lange tijd verzekeren van lagere woonkosten. Wat komt erbij kijken?

Schuld

Sinds de financiële crisis zijn de rentes waartegen consumenten lenen, fors gedaald. Variabele hypotheekrentes zijn lager dan 2,3 procent, en voor een rentevaste periode van tien jaar is sinds vorige week minder dan 3,5 procent per jaar verschuldigd. Vijf jaar geleden was dat nog 2 procentpunt hoger. Dat scheelt op een schuld van 190.000 euro – volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek de gemiddelde hypotheekschuld van huiseigenaren – 3.800 euro per jaar vóór belastingaftrek.

Wie ook wil besparen door zijn hypotheek over te sluiten, moet allereerst rekening houden met een boeterente: bij de meeste hypotheekleningen mag elk jaar tussen de 10 en 20 procent vrij worden afgelost, maar bij het oversluiten van een hypotheek lost u in één klap de volledige schuld af met de nieuwe hypotheek. De bank of verzekeraar loopt daardoor rente-inkomsten mis, en vraagt compensatie. Hoe hoog de boete is? Dat hangt af van de rentevaste periode die nog openstaat, en van de rente zelf.

Voorbeeld

De familie Bakker sloot in 2009 een aflossingsvrije hypotheek af van 200.000 euro tegen een rentevaste periode van tien jaar en 5,5 procent. Ze financieren er 50 procent van hun woning mee. Met nog vier jaar te gaan willen zij dat contract graag openbreken: ze verwachten dat de rente de komende vier jaar weer zal stijgen, en willen nu de rente op het lage punt vastzetten.

Ze kiezen daarom opnieuw een rentevaste periode van tien jaar, ditmaal tegen 3,5 procent. Bij de oude hypotheek was de bruto rentelast jaarlijks 11.000 euro. Omdat hoofdkostwinnaar Linda de rente kan aftrekken van haar brutoloon – ze valt in de marginale belastingschijf van 42 procent – is de rente jaarlijks netto 6.380 euro. Bij de nieuwe hypotheek is de netto rentelast jaarlijks 4.060 euro. Het verschil is voor het gezin voldoende om de vakantie van te betalen of extra te sparen, dus ze wagen de stap.

De familie mag elk jaar maximaal 20 procent boetevrij aflossen, maar doordat ze alles ineens aflossen, loopt de bank 12.800 euro rente mis. Leent de bank het geld namelijk weer uit aan iemand anders, dan krijgt ze daarvoor 3,5 procent in plaats van de 5,5 procent waarop ze rekende. Bij benadering zijn ze de bank een boeterente schuldig van 12.800 euro. Daar komen administratie- en advieskosten bij, die tussen de 1.000 en 1.500 euro belopen. Bij elkaar een investering van 14.300 euro.

Die direct moet worden betaald, liefst uit eigen middelen, want om de boeterente te betalen, kunnen ze weliswaar geld lenen, maar dan gaat hun voordeel op aan de rente over de nieuw gemaakte schuld. Overigens zijn oversluitkosten en de boete fiscaal aftrekbaar. Dat geldt ook voor taxatie- en notariskosten bij het oversluiten naar een andere bank.

De familie moet dus netto 8.295 euro investeren om jaarlijks 2.320 euro te besparen. Dat is de moeite waard, want die investering hebben ze na drie jaar en zeven maanden terugverdiend, nog vóór de oorspronkelijke rentevaste periode zou aflopen. Als vuistregel kan worden gesteld dat het de moeite waard is om over te sluiten als de resterende rentevaste periode minder dan vijf jaar is.

Maandlasten

Daarboven is de boeterente dikwijls zo hoog dat de kosten om de hypotheek over te sluiten, niet binnen een redelijke tijd zijn terug te verdienen. Wie een spaarhypotheek heeft, zal eveneens weinig voordeel halen uit oversluiten: de rente op de bijbehorende spaarrekening is doorgaans gekoppeld aan de hypotheekrente, waardoor de rentelasten weliswaar lager zijn, maar de maandelijkse inleg om aan het eind van de looptijd geen restschuld over te houden, hoger is.

Het geld dat anders naar de boeterente zou gaan, kunt u ook gebruiken om vervroegd af te lossen. Dat verzacht, net als oversluiten, de maandlasten. Na de rentevaste periode hebt u trouwens ook een betere onderhandelingspositie: de bank loopt minder risico als de schuld lager is dan de waarde van het huis, waardoor u tot wel 1 procentpunt lagere rente kunt bedingen. U kunt het geld onder bepaalde voorwaarden ook inleggen op een aan de spaarhypotheek gekoppelde rekening.

De rente daarop is meestal hoger dan die op een reguliere spaarrekening, en door extra in te leggen, spaart u sneller de hypotheek bij elkaar. Aflossen en extra sparen vergt bovendien beduidend minder rekenwerk.

Aflossen op hypotheek steeds populairder

AMSTERDAM (AFN)

Steeds meer koopwoningbezitters overwegen om tussentijds af te lossen op hun hypotheek. Inmiddels gaat het om ruim een kwart van hen. Dit was vorige maand nog een op de vijf. Een op de drie huiseigenaren heeft inmiddels een tussentijdse aflossing gedaan. Dit meldde ING donderdag in een kwartaalbericht over de woningmarkt.

„De meest genoemde reden (52 procent) om tussentijds af te lossen is dat het door de lage spaarrente financieel aantrekkelijk is geworden om af te lossen”, zegt directeur hypotheken Dennis Noordervliet. „Ook geven de ondervraagden aan dat ze zo weinig mogelijk schulden willen hebben

(43 procent). Ruim een kwart van de ondervraagden wil helemaal geen restschuld overhouden en nog eens een kwart lost af omdat zij maandelijks geld overhouden."

Volgens Noordervliet is er duidelijk sprake van een cultuuromslag dat koopwoningbezitters structureel tussentijds aflossen. „Zij kiezen voor meer zekerheid en laten de aflossing aan het einde van de looptijd van de hypotheek niet aankomen op de toekomstige verkoopopbrengst van de woning."

Vertrouwen

Het vertrouwen van potentiële starters en koopwoningbezitters is in het derde kwartaal verder toegenomen. De woonindex van de bank die het vertrouwen meet, steeg met 4 punten naar 118, ruim boven de neutrale stand van 100. Vooral de verwachting van stijgende huizenprijzen zet flink door. Dit kwartaal verwacht 75 procent een stijging ten opzichte van 68 procent vorig kwartaal. Dat is de hoogste score sinds 2008.

Het aantal koopwoningbezitters dat het een gunstige periode vindt om te kopen, is gestegen naar 68 procent, bij starters is dat zelfs ruim driekwart