



# Tussentijds uw hypotheekrente aanpassen

De hypotheekrente is op dit moment historisch laag. Als u nu een woning koopt en een nieuwe hypotheek hiervoor afsluit, is dat een plezierig voordeel. Maar voor veel mensen die niet voornemens zijn om hun woning te verkopen en dus nog gebonden zijn aan een lopend rentecontract met een relatief hoge rente blijkt het een bron van ergernis te zijn. Toch zijn er mogelijkheden waarbij het voordelig kan zijn om uw rentecontract tussentijds te herzien.

## Twee mogelijkheden voor het tussentijds aanpassen van hypotheekrente

1. *Tussentijds het rentecontract herzien met een boete* - Het huidige rentecontract wordt in één keer afgekocht door het contant maken van de afkoopkosten.
2. *Tussentijds het rentecontract aanpassen met rentemiddeling* - Het huidige rentecontract wordt niet in één keer afgekocht. De afkoopkosten of de boete worden verdisconteerd in een rentetarief dat bovenop het nieuwe rentetarief komt. Rentemiddeling kan interessant zijn als u de afkoopkosten niet in één keer kunt betalen en toch wilt profiteren van de lage rente. Over het algemeen is rentemiddeling wel duurder dan als u de boeterente in één keer betaalt.

## Waarom moeten er afkoopkosten worden voldaan en hoeveel bedragen deze?

Bij het afsluiten van een hypotheek maakt u met de geldverstrekker wederzijdse afspraken. Eén van deze afspraken is het rentetarief en de periode waarover deze niet zal wijzigen. Als u het rentecontract wilt herzien met als doel een lager rentetarief, dan betaalt u de geldverstrekker minder rente dan u in eerste instantie had afgesproken. Deze misgelopen rente compenseert de geldverstrekker door een boete in rekening te brengen.

De hoogte van de boete is per situatie verschillend. De boete die u betaalt wordt bepaald aan

de hand van de volgende vier factoren:

- *Het maximale bedrag* dat boetevrij mag worden afgelost. In de hypotheekakte of de hypotheekvoorwaarden staat hoeveel u boetevrij per kalenderjaar mag aflossen. Vaak is dit tien of twintig procent van de oorspronkelijke hypotheeksom.
- *De hypotheeksom*. Hoe groter de hypotheeksom is, hoe hoger het rentebedrag is dat de geldverstrekker bij een verlaging van het rentetarief misloopt.
- *De resterende rentevaste periode*. Hoe langer de nog resterende rentevaste periode duurt, hoe meer rente-inkomsten de geldverstrekker niet ontvangt.
- *Het rentetarief*. Het verschil tussen de rente van het bestaande rentecontract en het nieuwe rentetarief is van invloed op de hoogte van de boete.

## Waarop moet u letten?

- Informeer vooraf hoeveel de afkoopkosten zijn en laat onderzoeken of en hoe snel u deze kosten kunt terugverdienen middels het lagere rentetarief. Houd er daarbij rekening mee dat als de hypotheekrente daalt of stijgt vóór het moment waarop u daadwerkelijk het rentecontract herziert, dit gevolgen kan hebben voor de verschuldigde boete.
- Vraag de geldverstrekker naar de wijze waarop de afkoopkosten worden berekend en laat deze boete-opgave controleren door een hypotheekadviseur. Onlangs is gebleken dat mogelijk vele huizenbezitters door geldverstrekkers benadeeld zijn bij de berekening van de afkoopkosten van een rentecontract. Geldverstrekkers waren tot voor kort vrij om zelf een rekenmethode te kiezen voor de wijze waarop de afkoopkosten werden berekend. Per 14 juli 2016 is deze rekenmethodiek gereguleerd. Bepaald is dat de boete niet hoger mag zijn dan het werkelijk geleden financiële nadeel. Dit is een aanzienlijke verbetering in het transparant maken van de berekening. Toch blijft het verstandig om de opgave te laten controleren.



- Is er sprake van een rentekorting en wat zijn de voorwaarden hiervoor?

Er kan sprake zijn van een rentekorting die in de hypotheekrente verwerkt is. Deze korting is vaak verbonden aan bepaalde voorwaarden. Denk hierbij aan het verplicht afnemen van een betaalrekening waarop het salaris wordt gestort, het afnemen van een overlijdensrisicoverzekering of afkoopkosten bij een toekomstige verkoop van de woning. De geldverstrekker kan de hoogte van deze korting bij iedere nieuwe rentevaste periode opnieuw vaststellen. Ook kan de korting komen te vervallen als u niet meer aan de voorwaarden voldoet.

- Over het algemeen levert een lagere rente voor uw (bank) spaarhypotheek u geen of zeer weinig voordeel op. De rentevergoeding op uw spaarpolis of bankspaarrekening is gelijk aan de te betalen hypotheekrente. Door het verlagen van de hypotheekrente daalt dus ook uw spaarrente. Hierdoor moet u een hoger bedrag per maand sparen om het gegarandeerde eindkapitaal op uw spaarpolis of bankspaarrekening te kunnen behalen.

Het hogere spaarbedrag is fiscaal niet aftrekbaar. Doordat u minder rente betaalt, krijgt u minder belastinggeld terug. Meestal bent u daardoor per saldo duurder uit.

## Tot slot ...

Een extra mogelijkheid om tus-

sentijds de hypotheekrente te laten aanpassen zonder dat hiervoor een boete in rekening worden gebracht is het aanpassen van de risicoklasse waarop het rentetarief is gebaseerd. Bij het afsluiten van een hypotheek wordt het rentetarief mede gebaseerd op het risico van de geldverstrekker. Het risico wordt bepaald door de verhouding hypotheekschuld versus de waarde van het onderpand.

Naarmate de hypotheeksom hoger is dan de waarde van het onderpand rekent de geldverstrekker een rente-opslag. Bij een reguliere of extra aflossing of bij een stijging van de waarde van het onderpand komt u dus in een lagere risicoklasse. Helaas wordt de opslag op de hypotheekrente vaak niet automatisch door de geldverstrekker aangepast. De risicoklasse en de opslag blijven zoals ze waren op het moment van het afsluiten van de hypotheek. Bij veel geldverstrekkers is het wel mogelijk om op initiatief van de klant de rente-opslag te laten wijzigen.

Uit de verschillende mogelijkheden en mogelijke valkuilen waarmee u te maken kunt krijgen, blijkt dat het zinvol is om u goed te laten informeren door een hypotheekadviseur.

*Wilfred Abma, erkend Hypothecair Planner (026 31 90 330).*