

## Valkuilen van de lage hypotheekrente

De rente is historisch laag. Dat betekent dat je tegen een lage rente een hypotheek kunt krijgen. Het is verleidelijk om hiervan gebruik te maken, maar handel niet te snel en pas op voor de valkuilen. We geven je tips voor vijf situaties.

### 1. Een nieuwe hypotheek: leen niet te veel

Door de lage rente is het maximale hypotheekbedrag dat je kunt krijgen hoger. Voor je maandlasten maakt dat niet zoveel uit. Uiteindelijk moet je de hogere hypotheek natuurlijk wel terugbetalen. Laat je niet verleiden om te veel te betalen voor een huis.



#### Bereken je maximale hypotheek op basis van maandlasten

Wijzer in geldzaken

<https://www.wijzeringeldzaken.nl/rekenhulpen/rekenhulp-maximale-hypotheek-op-basis-van-maandlasten/>

### 2. Hypotheek aflossen met spaargeld

Een alternatief voor een spaarrekening is extra aflossen op je hypotheek. Vaak kun je per jaar maximaal 10% of 20% boetevrij aflossen. De rente die je bespaart is vaak flink hoger dan de rente op een spaarrekening. Houd er wel rekening mee dat je minder hypotheekrenteaftrek krijgt. Je netto voordeel is daardoor kleiner. Denk er ook goed over na of je het spaargeld kunt missen. Gebruik alleen spaargeld dat je niet nodig hebt als buffer voor als er iets gebeurt.



#### Bereken jouw financiële buffer

Nibud

<https://service.nibud.nl/bufferberekenaar/#/panel/0>

### 3. Oversluiten van je hypotheek

Als je rente nog lange tijd vaststaat, dan kun je je hypotheek oversluiten. Je lost dan je bestaande hypotheek af. Bij een andere aanbieder sluit je een nieuwe hypotheek af met een lagere rente. Dit betekent wel dat je een boete moet betalen. Ook maak je kosten voor advies en bijvoorbeeld de notaris.



## Stappenplan voor berekening van boeterente

AFM

<https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/themas/producten/hypotheek/vervroegd-aflossen/stappenplan>



## Bereken je boeterente met onze rekenhulp

Wijzer in geldzaken

<https://www.wijzeringeldzaken.nl/rekenhulpen/bereken-je-boeterente/>

## 4. Rentemiddeling

Een alternatief voor oversluiten is rentemiddeling. Je blijft dan bij je hypotheekaanbieder, maar spreekt een nieuwe, lagere rente af. De boete die je betaalt bij oversluiten zit dan als een opslag in je nieuwe rente. Rentemiddeling kan interessant zijn als je de boeterente niet in één keer kunt betalen en toch wil profiteren van de lage rente. Over de hele looptijd is rentemiddeling duurder dan als je de boeterente in één keer betaalt.



### Laat je goed adviseren voor je rentemiddeling kiest

Of oversluiten of rentemiddeling gunstig is, hangt altijd af van je persoonlijke situatie en jouw hypotheek. Laat je adviseren door een financieel adviseur voor je iets verandert aan je hypotheek. Vraag ook aan een kennis of familielid met verstand van zaken om met je mee te denken.

## 5. Ingewikkelde constructies om je hypotheek over te sluiten

In de media en op internet is sprake van trucs om de oversluitboete te vermijden. Bijvoorbeeld door je huis te verkopen aan een familielid en later terug te kopen. Dit soort constructies zijn risicovol. Er kan in de tussentijd bijvoorbeeld iets gebeuren met jou of de persoon die tijdelijk je huis koopt. Ook mag het waarschijnlijk niet van je bank. Doe dit niet.