



**Buro
Molenberg**

Voor onafhankelijk financieel advies

Jouw persoonlijke oversluitberekening.

Gemaakt op 07-11-2022



Inhoud

1. Toelichting
2. De berekende uitkomsten
3. Hoe nu verder?

Buro Molenberg b.v.
Van Bronckhorstdreef 35
6534 VB Nijmegen

024 - 1234567

servicedesk@assupport.nl



**Buro
Molenberg**

Voor onafhankelijk financieel advies

Beste Mark Klabbers,

Op onze website heb je zojuist een berekening gemaakt om na te gaan hoe voordelig het kan zijn jouw huidige hypotheek nu 'over te sluiten'. En daarmee dus gebruik te gaan maken van de huidige (lage) marktrente.

Wanneer is overstappen eigenlijk voordelig?

Bij jouw huidige hypotheek heb je destijds ongetwijfeld gekozen de rente gedurende een bepaald aantal jaren 'vast' te zetten. Niet onverstandig, want dat geeft heel wat zekerheid.

Maar het gevolg van zo'n 'contract' is wel, dat je pas op de einddatum ervan van die oude 'hoge' rente af bent. Nog afgezien van de vraag welk renteaanbod jouw bank je tegen die tijd zal doen. Want dat zal dan helemaal afhangen van de markt van dát moment.

Door nu al over te sluiten neem je dus de beslissing daar niet meer op te wachten. Voor veel mensen is dat een belangrijk argument.

Hoe bereken je het voor- of nadeel?

Wanneer je jouw rentecontract tussentijds gaat afkopen, zal jouw bank je daarvoor een boete berekenen.

Bovendien zal ook het opstarten van de nieuwe hypotheek kosten met zich meebrengen.

Oversluiten van jouw hypotheek is dus alleen voordelig indien je de kosten ervan binnen een redelijke termijn kunt terugverdienen.

Een klein voorbehoud nog

Hou er rekening mee, dat de definitieve cijfers nog iets anders kunnen liggen. Want iedere bank berekent de verschuldigde boete op zijn eigen manier. Daarnaast is de uitkomst natuurlijk ook afhankelijk van de rentecondities die jouw nieuwe bank zal hanteren.

Wij zullen je helpen!

Naar aanleiding van deze berekening zullen wij op korte termijn, geheel vrijblijvend, contact met je opnemen om na te gaan hoe we je verder kunnen helpen.

Met vriendelijke groet,

Buro Molenberg b.v.



Bij het berekenen van je eventuele oversluitvoordeel heb je onderstaande gegevens ingevoerd:

De gegevens van je huidige hypotheek

De WOZ-waarde van je woning	€ 425.000,-	
	Deel 1	Deel 2
Jouw huidige hypotheek bedraagt	€ 245.000,-	€ 125.000,-
Je betaalt daarvoor nog een rente van	5.5%	5.2%
Die rente staat nog vast gedurende	8 maanden	8 maanden
Van jouw hypotheek mag je per jaar boetevrij aflossen	12%	10%

De kosten van het oversluiten

We verwachten een boete van ongeveer		€ 9.583,-
Aan notariskosten verwachten we		€ 750,-
Aan taxatiekosten verwachten we		€ 700,-
Kosten voor advies en begeleiding		€ 2.500,-
		_____ +
Daardoor zullen de oversluitkosten zijn		€ 13.533,-

De nieuwe hypotheek

Oud hypotheekbedrag		€ 370.000,-
Bij: oversluitkosten		€ 13.533,-
		_____ +
Nieuw hypotheekbedrag		€ 383.533,-
Gekozen nieuwe rente		4.79 %
De nieuwe rente zet je vast gedurende		15 jaren

De uitkomsten

Oude rentelast per maand		€ 1.664,-
Af: nieuwe rentelast per maand		€ 1.530,-
Voordelig verschil per maand		€ 133,-
Kosten oversluiten		€ 13.533,-
Die kosten zijn dus terugverdiend in		8 jaar en 5 maanden

Daarna heb je dus 6 jaar en 7 maanden een positief verschil van € 133,- per maand



**Buro
Molenberg**

Voor onafhankelijk financieel advies

Kies voor zekerheid

De kans is groot, dat de berekeningen laten zien, dat het oversluiten van jouw hypotheek interessant zal zijn. En wij gaan je graag aan de nodige extra duidelijkheid helpen.

Toch is het goed met een paar zaken extra rekening te houden.

Heb je een spaarhypotheek?

Wanneer je met jouw huidige hypotheek gebruik maakt van de methode ‘spaarhypotheek’ heeft het verlagen van jouw rente tot gevolg, dat jouw maandelijkse inleg (de premie) omhoog gaat. Want met het dalen van jouw hypotheekrente daalt ook de rentevergoeding die je krijgt op jouw spaarinleg. En wanneer dan de premie niet zou stijgen zou je op de einddatum te weinig in jouw spaarpot hebben om de hypotheek volledig af te kunnen lossen. Met andere woorden, voor bezitters van een spaarhypotheek moet de berekening op een wat andere manier gemaakt worden. Overigens zal ook dan het oversluiten van je hypotheek vaak nog steeds erg voordelig kunnen zijn. Maar ook dat rekenen we graag voor je uit.

Wat als je niets doet?

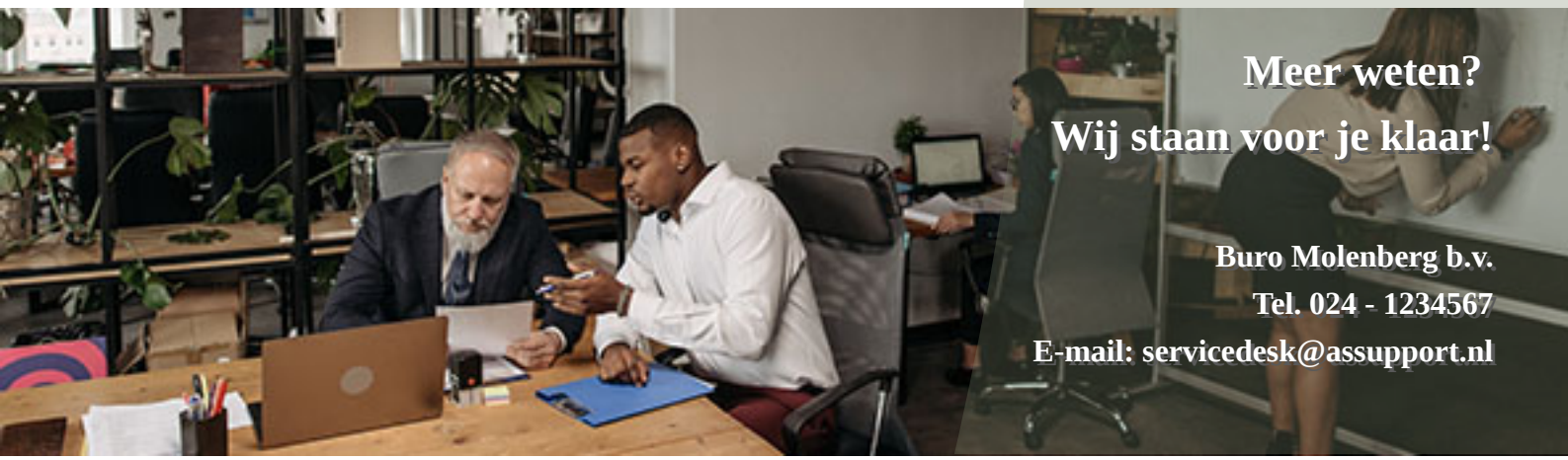
Laten we eerlijk zijn, wanneer je helemaal niets doet, krijg je van jouw bank aan het einde van de huidige rentevast periode automatisch een nieuw aanbod. En daar hoef je dan niets voor te doen. Maar wat zal op dat moment de hypotheekrente zijn in Nederland?

Door nu over te sluiten kun je gelijk kiezen voor de bank met het scherpste renteaanbod van dit moment. En kun je die lage rente ook nog eens vast laten leggen voor de restantduur van de hele hypotheek.

Hypotheek verbeteren...

Wie overweegt zijn hypotheek over te sluiten, betaalt een boete aan zijn eigen bank en heeft op dat moment de vrijheid bij iedere andere bank zijn hypotheek onder te brengen. En omdat banken nu eenmaal ook (soms zelfs fors) verschillen in voorwaarden kunnen vaak ook de condities van de hypotheek verbeterd worden.

Rentebedenktijd, plafondrente, bandbreedterente, boeteregelingen, verhuisbaarheid, het kan allemaal meegenomen worden. Reden te meer om ons als volledig onafhankelijk deskundige mee te laten kijken.



**Meer weten?
Wij staan voor je klaar!**

Buro Molenberg b.v.

Tel. 024 - 1234567

E-mail: servicedesk@assupport.nl