



WHITEPAPER
OVERSLUITEN OF VERHUIZEN



VOORWOORD

De hervormingen op de woningmarkt zijn nog steeds in volle gang. Dit maakt het voor woningeigenaren niet altijd makkelijk om keuzes te maken. Niets doen en blijven wonen waar je woont, is niet altijd de voordeligste optie. Soms kun je namelijk flink in je woonlasten besparen door je hypotheek over te sluiten of door te verhuizen. Dit geeft niet alleen meer financiële ruimte, maar kan ook je woongenot enorm vergroten. Benieuwd of een van beide opties interessant voor jou is? Lees dan deze whitepaper!

Als het om hypotheek gaat, is de beste optie niet voor iedereen hetzelfde. Een hypotheek oversluiten en het kopen van een huis is echt maatwerk. Alles hangt af van jouw persoonlijke situatie, dus een concrete checklist met do's en don'ts kunnen we je op basis van deze whitepaper niet geven. Uiteraard kunnen onze Financiële Meesters je hier wel over adviseren. We leren je graag beter kennen om een persoonlijk advies uit te brengen. Neem contact met ons op voor meer informatie of het inplannen van een kennismakingsafspraak.

FINANCIËLE MEESTERS

Bij Financiële Meesters kan iedereen terecht voor deskundig financieel advies. We helpen je graag bij het zoeken naar de meest aantrekkelijke mogelijkheid voor jouw wooncarrière. We ondersteunen je graag bij het kopen van je eerste huis, een nieuw huis of een nieuwe hypotheek. Onze experts voorzien iedereen van een persoonlijk advies. Wij staan vanaf het begin van je zoektocht naar een huis of hypotheek voor je klaar! Onze hoofdlocatie vind je in het Brabantse Roosendaal. Met maar liefst acht vestigingen door heel Nederland is er echt altijd een Financieel Meester bij jou in de buurt.

Waar mogen wij je mee van dienst zijn?

Jeffrey van Noort



INHOUDSOPGAVE

1. RECENTE ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT	6
1.1. Aantrekkelijke huizenmarkt	6
1.2. Lage hypotheekrente	7
2. WAAROM NU OVERSLUITEN?	8
2.1. Voordelen van je hypotheek oversluiten	8
2.2. Kosten hypotheek oversluiten	8
3. WAAROM NU VERHUIZEN?	10
3.1. Voordelen van verhuizen	10
3.2. Kosten verhuizing	11
4. CHECKLIST VERHUIZEN OF OVERSLUITEN	12
4.1. Je hypotheek oversluiten of verhuizen	12
4.2. De beste keuze voor jou	12
OVER DE AUTEUR	14

1. RECENTE ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT

Je woont al een tijdje met veel plezier in je huis en hoeft niet per se te verhuizen. Toch hoor je allerlei dingen die je aan het twijfelen brengen. “De huizenmarkt trekt aan”, “de hypotheekrente is historisch laag”, allemaal positief nieuws dat je aan het denken zet. Want kunnen jouw hypotheeklasten niet een stuk lager? Of ondanks dat je niet direct wilt verhuizen, moet je toch niet eens kijken wat voor huis je momenteel zou kunnen kopen? Herkenbaar? Wij zetten alle ontwikkelingen van de laatste tijd nog eens voor je op een rij.

1.1. AANTREKKENDE HUIZENMARKT

Na jaren van crisis, zit de huizenmarkt momenteel weer in de lift. Dit maakt verhuizen erg aantrekkelijk.

Zeker mensen die voor de financiële crisis een huis kochten, hebben het tijdens de crisis moeilijk gehad. Voor de crisis was het nog mogelijk om een groter deel van de woningaankoop te financieren. Ook konden er toen nog hele andere hypotheekvormen worden afgesloten, die we met de kennis van nu veel te risicovol zouden vinden. Dit zorgde ervoor dat veel woningbezitters tijdens de crisis ‘onder water’ kwamen te staan. Dat betekent dat zij een hogere hypotheekschuld hadden, dan hun woning op dat moment nog waard was. De meeste mensen bleven hierdoor wonen waar ze al woonden. Dit was een van de redenen dat de woningmarkt vast kwam te zitten.

Gelukkig ligt de crisis ondertussen achter ons. Mede door de stimulerende maatregelen van de Europese Centrale Bank (ECB) is de woningmarkt weer uit het slop. Veel huishoudens staan hierdoor niet meer ‘onder water’ en steeds meer huizenbezitters kiezen er nu voor om te verhuizen. Ze hebben immers weer meer financiële armslag dan tijdens de crisisjaren. Er wordt tegenwoordig dus weer meer verhuisd, wat ook zorgt voor meer aanbod op de woningmarkt. Kortom: de woningmarkt is weer in beweging. Het perfecte moment om een nieuw huis te kopen dus!

1.2. LAGE HYPOTHEEKRENTE

Eén van de maatregelen die de ECB heeft getroffen om de huizenmarkt uit het slop te krijgen, zorgde voor een historisch lage hypotheekrente. Door de lage rente, zijn de maandelijkse hypotheeklasten een stuk lager. Dit maakt geld lenen voor een huis een stuk goedkoper en daardoor ineens wel erg aantrekkelijk.

Als je al een hypotheek hebt tegen een hogere rente profiteer je hier helaas niet van. Afhankelijk van je huidige hypotheekvorm, rentetarief en persoonlijke situatie, kun je echter toch meeprofiteren van de huidige lage rente. Bijvoorbeeld door je hypotheek over te sluiten. Dit kan zorgen voor flink lagere maandlasten, waardoor je meer geld overhoudt voor andere zaken. Hoe fijn zou dat zijn?



2. WAAROM NU OVERSLUITEN?

Benieuwd of jij kunt besparen op je hypotheek, maar op korte termijn geen verhuisplannen? Je hypotheek oversluiten, hoeft niet altijd op hetzelfde moment als een verhuizing te gebeuren. Ook hoef je niet te wachten tot het einde van je rentevaste periode. Het kan namelijk ook zijn dat er nu een andere hypotheek is die veel beter bij je past of een stuk voordeliger is. In dat geval is het zeker de moeite waard om uit te zoeken of oversluiten loont. Dus ook al woon je ergens helemaal naar je zin, dan nóg is het mogelijk om te profiteren van de lage hypotheekrente.

2.1. VOORDELEN VAN JE HYPOTHEEK OVERSLUITEN

Het voordeel van je hypotheek oversluiten tegen een lagere rente is dat je tegen lagere lasten in je huidige woning kunt blijven wonen. De belangrijkste reden om je hypotheek over te sluiten, is dus vaak financieel gedreven. Het rentevoordeel dat oversluiten oplevert, moet dan wel opwegen tegen de oversluitkosten en de boete van je huidige geldverstrekker.

Een ander voordeel is dat je jouw hypotheek naar iedere geldverstrekker en hypotheekvorm kunt oversluiten. Het oversluiten van je hypotheek wordt namelijk behandeld als een nieuwe hypotheekaanvraag. Handig als je persoonlijke situatie tussentijds gewijzigd is. Laat je wel goed adviseren door een onafhankelijk hypotheekadviseur. Hij of zij kan jouw wensen in kaart brengen om de best passende hypotheek voor jouw situatie te vinden.

2.2. KOSTEN HYPOTHEEK OVERSLUITEN

Wanneer je jouw hypotheek tijdens de looptijd wilt oversluiten, zijn daar kosten aan verbonden. Allereerst betaal je vaak een boete aan je huidige geldverstrekker. Je breekt immers je huidige afspraak met je geldverstrekker open, waardoor zij een deel van hun inkomsten mislopen. Deze boete is onder andere afhankelijk van de resterende hypotheekschuld en looptijd van de hypotheek. Heb je jouw boete al eens laten berekenen, maar heb je daar toen niets mee gedaan? Laat dan zeker je boete nog eens opnieuw berekenen.

Daarnaast maak je oversluitkosten voor het afsluiten van een nieuwe hypotheek. Denk hierbij aan advieskosten en notariskosten.

Veel woonconsumenten laten zich afschrikken door de boete en oversluitkosten. Wanneer je netto lasten na het oversluiten echter een stuk lager uitvallen, kun je deze kosten vaak al snel terugverdienen. Het is daarom zeker de moeite om uit te zoeken of oversluiten voor jou interessant is. Bovendien kun je de boeterente meefinancieren in je nieuwe hypotheek en soms in delen betalen via rentemiddeling. Laat je dus niet afschrikken door de kosten en ga het gesprek aan met je hypotheekadviseur.



3. WAAROM NU VERHUIZEN?

Past je huidige woning nog wel bij jou? Heb je voldoende (buiten)ruimte, is de indeling goed en staat het op de juiste plek? Na jaren van crisis op de huizenmarkt, zit de huizenmarkt momenteel weer in de lift. In combinatie met de lage hypotheekrente is verhuizen momenteel erg aantrekkelijk. Misschien is je hypotheek tussentijds oversluiten wel helemaal niet nodig en kun je beter kijken naar een nieuw huis. Wie weet is jouw droomhuis wel dichterbij dan je denkt!

3.1. VOORDELEN VAN VERHUIZEN

De huizenmarkt is weer in beweging en dat betekent dat momenteel veel mensen verhuizen. Ja, het gaat op veel plekken snel, maar dat geldt dan ook voor de verkoop van je huidige woning. Door de aantrekkende huizenmarkt is de kans groter dat je je huidige huis voor een goede prijs kunt verkopen. Dit in tegenstelling tot in de crisisjaren toen veel huishoudens 'onder water' stonden. Laat je huidige woning taxeren om uit te zoeken of er sprake is van overwaarde. Eventuele overwaarde kun je mooi meenemen bij de aankoop van een nieuw huis. Dat scheelt weer in je hypotheeklasten.

Er is voldoende woningaanbod, je krijgt waarschijnlijk een goede prijs voor je huidige woning en de rente staat historisch laag: drie belangrijke redenen waarom verhuizen juist nú een goed idee is. De kans is zelfs aanwezig dat je door deze gunstige omstandigheden voor vergelijkbare woonlasten in een groter huis kunt wonen. Of op een betere locatie bijvoorbeeld.

Droom jij stiekem van een ander huis? Zet je woonwensen eens op een rij en houd ze bij de hand als je het woningaanbod in jouw omgeving bekijkt. Plan ook een gesprek met je hypotheekadviseur. Hij of zij kan op basis van jouw persoonlijke wensen, inkomen en huidige woning en hypotheek berekenen of verhuizen voor jou nu een goede optie is. Wacht dus niet met het zoeken van je droomhuis, maar ga op onderzoek uit. Wie weet is jouw droomhuis wel binnen handbereik!

3.2. KOSTEN VERHUIZING

Ook aan een verhuizing zijn kosten verbonden. Een deel van deze kosten is vergelijkbaar met die van het oversluiten van je hypotheek. Denk bijvoorbeeld aan advies-, taxatie-, en notariskosten. Daarnaast zijn er extra kosten verbonden aan een verhuizing, zoals de overdrachtsbelasting ofwel de verhuisboete van 2%. Dit is gelijk het grootste deel van de kosten koper bij de aankoop van een nieuwe woning. Gemiddeld liggen de kosten koper namelijk rond de 4% tot 5% van de koopsom.

Een aanzienlijk percentage, maar in combinatie met de lage hypotheekrente en de mogelijke overwaarde uit je huidige woning haal je die kosten er waarschijnlijk snel uit. Bovendien bevind jij je na het maken van deze kosten wel in je droomhuis waarin je nog jaren met veel plezier kunt blijven wonen!



4. CHECKLIST VERHUIZEN OF OVERSLUITEN

Oversluiten of verhuizen? Het is nogal wat! Of eigenlijk niet: want met een gedegen hypotheekadvies wordt het meeste werk je uit handen genomen. Jij hoeft alleen je wensen op een rij te zetten! De hypotheekadviseurs van Financiële Meesters adviseren je vervolgens over de beste optie voor jou: oversluiten of verhuizen.

4.1. JE HYPOTHEEK OVERSLUITEN OF VERHUIZEN

Een hypotheek oversluiten is vervolgens zo geregeld, maar ook verhuizen hoeft niet ingewikkeld te zijn. Met een goede wensenlijst en makelaar is een huizenjacht nóg leuker. De Financiële Meesters zien je graag weer terug wanneer de koopakte is ondertekend.

4.2. DE BESTE KEUZE VOOR JOU

Wat in jouw situatie de beste optie is, kunnen wij je zonder verdere kennis van jouw situatie niet vertellen. Wel kunnen we de belangrijkste redenen om te kiezen voor oversluiten of juist verhuizen voor je op een rij zetten. In onderstaand schema vind je ze op een rij. Benieuwd naar de beste mogelijkheid in jouw situatie? Neem contact op met een hypotheekadviseur van Financiële Meesters bij jou in de buurt voor een oriënterend gesprek.

	Oversluiten	Verhuizen
Belangrijke reden	Lage hypotheekrente	Aantrekkende woningmarkt
Financieel voordeel	Lagere netto maandlasten	Lagere hypotheekrente en afhankelijk van waarde nieuwe woning mogelijk ook lagere netto maandlasten
Bijkomende kosten	Oversluitkosten en boeterente	Kosten koper
Waarom nu?	Je kunt direct besparen op je netto maandlasten en een hypotheek afsluiten die helemaal past bij je huidige situatie en wensen.	De marktomstandigheden zijn momenteel zo gunstig dat als je nu verhuist, je waarschijnlijk voor relatief lage kosten en tegen lage lasten naar je droomhuis kunt verhuizen.



OVER DE AUTEUR

Jeffrey van Noort is hypotheekadviseur en oprichter en mede-eigenaar van Financiële Meesters. Samen met mede-eigenaar Marc Bodenstaff en hun team is hij werkzaam bij het hoofdkantoor van Financiële Meesters in het Brabantse Roosendaal. Jeffrey heeft de franchiseformule in korte tijd succesvol uitgerold in de rest van Nederland. Vandaar dat je tegenwoordig ook terecht kunt voor onafhankelijk hypotheekadvies in Beverwijk, Bilthoven, Breda, Den Bosch, Nijmegen, Rotterdam, Utrecht en in de Hoeksche Waard.

Het succes van de formule is simpel te verklaren: hier staan de wensen van de klant écht centraal. Dat klinkt misschien cliché, maar toch horen Jeffrey en zijn team nog vaak dat mensen niet goed zijn geïnformeerd. De hypotheekadviseurs van Financiële Meesters willen hun klanten echt leren kennen om tot het beste hypotheekadvies voor hun situatie te komen. Ze kijken verder dan alleen de laagste hypotheekrente. Zo weet je zeker dat je jouw hypotheek nu en in de toekomst kunt blijven betalen en kunt blijven leven zoals jij dat wilt. Oftewel: voor levensbestendig hypotheekadvies kom je naar Financiële Meesters!





FINANCIËLE MEESTERS

Nieuwe Markt 55
4701 AD, Roosendaal
Nederland

0165 - 544 202
info@financielemeesters.nl