

Help! Mijn rentevast periode loopt af!

Loopt je rentevast periode af? Dan is het verstandig om je hypotheek eens kritisch te onderzoeken. Wij zetten alle mogelijkheden voor je op een rij...

Rentevast periode

Meestal sluit je in Nederland een hypotheek af met een looptijd van 30 jaar. De looptijd deel je op in een aantal rentevast periodes: blokken van minimaal 1 tot maximaal 30 jaar waarin je de rente vast zet. Tijdens deze periode weet je welke rente je moet betalen.

Bij het aflopen van de rentevast periode kies je voor een nieuwe termijn en bijbehorende rente. Dit kan bij je bestaande geldverstrekker of een nieuwe partij. Heb je veel gespaard? Dan kan je in de meeste gevallen ook de hypotheek of een deel daarvan aflossen zonder dat je een vergoeding voor vervroegde aflossing hoeft te betalen.

Wat gebeurt er als de rentevast periode afloopt?

Bij het aflopen van de rentevast periode stuurt jouw geldverstrekker een nieuw renteaanbod. Dit aanbod bevat een overzicht van de mogelijke rentevast periodes met bijbehorende rentes. Meestal geldt hoe langer je de hypotheekrente wilt vastzetten, des te hoger deze ligt. Bij de meeste geldverstrekkers ontvang je 3 maanden voor het aflopen van de rentevast periode een voorstel. Zo heb je voldoende tijd om na te denken over alle mogelijkheden.

Je kan een keuze maken uit het aanbod dat je hebt ontvangen. Is jouw rentevast periode verlopen en heb je geen keuze gemaakt voor een nieuwe rentevast periode? Dan zal de geldverstrekker de overeenkomst met dezelfde termijn verlengen. De rente die je betaalt over de hypotheek kan hoger of lager uitvallen. Handel dus op tijd!

Maar er zijn meer opties:

1. Oversluiten hypotheek

Het einde van de rentevaste periode is je kans om je hypotheek nog eens kritisch te onderzoeken. Is je privésituatie veranderd? Neem dit dan ook mee in je keuze.

Dit is ook het moment waarop je de hypotheek kunt oversluiten zonder dat je een vergoeding voor vervroegde aflossing hoeft te betalen, tenminste als alle leningdelen tegelijk aflopen. Loopt maar één van de leningdelen af? Dan moet je bij het oversluiten mogelijk wel een vergoeding voor vervroegde aflossing betalen voor de andere leningdelen.

Neem enkele maanden voor het aflopen van de rentevast periode contact op met je adviseur. Deze kan een vergelijking maken. Hiervoor betaal je advieskosten. De adviseur geeft advies over de mogelijke alternatieven en kijkt bijvoorbeeld naar:

- De lengte van de rentevast periode: hoeveel jaar je de hypotheekrente vastzet;
- De hoogte van de rente voor deze termijn;
- De hypotheekvoorwaarden, denk aan de mogelijkheid voor het tussentijds aanpassen van de lening of het meeverhuizen van de rente

Voor het overstappen kijk je naar de voordelen, maar verdiep je je ook in de bijkomende oversluitkosten. Bij het opzeggen van de bestaande lening en opnemen van een nieuwe lening voor de hypotheek, moet je rekening houden met de volgende kosten:

- Taxatiekosten;
- Notariskosten;
- Advieskosten voor de nieuwe hypotheek

2. Vernieuwen bij je huidige geldverstrekker

Heb je de voorstellen van andere aanbieders vergeleken met die van je eigen geldverstrekker? Dan weet je of de voordelen opwegen tegen de extra kosten. Ga je er financieel of qua voorwaarden niet op vooruit? Dan blijf je bij je eigen geldverstrekker. Je adviseur van QP Advies kijkt of er nog voordelen op het rente aanbod te behalen zijn door de rente-opslag te verlagen. Bijvoorbeeld als de waarde van je woning gestegen is of als je hebt afgelost op de hypotheek. Hoe hoger de hypotheek in verhouding tot de waarde van de woning, hoe hoger de rente-opslag. En omgekeerd: hoe lager de hypotheek in verhouding tot de waarde van de woning, hoe lager de rente-opslag. Het kan dus zijn dat je door aflossingen of door waardestijgingen van de woning, een lagere rente-opslag verschuldigd bent. Eventueel is daarvoor wel een taxatierapport nodig. Met het taxatierapport kan de actuele marktwaarde van je woning worden aangetoond.

3. Aflossen

Ontvang je een erfenis, bonus of heb je andere financiële middelen? Dan kan je bij het aflopen van de rentevaste periode, je lening gedeeltelijk of volledig aflossen zonder dat je een vergoeding voor vervroegde aflossing hoeft te betalen. Wil je leningdelen waarvan de rente niet afloopt ook aflossen, dan moet je mogelijk een vergoeding betalen. Zorg dat je voor de renteherzieningsdatum een extra aflossing doet op het aflopende gedeelte. Je nieuwe voorstel gaat namelijk op die datum lopen. Na die datum kan je namelijk eventueel weer een vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd zijn.

Loopt je rentevast periode binnenkort af? Wij helpen je graag met bovenstaande stappen.