

Toelichting

Berekening vergoeding voor ons renteverlies

EEN VERGOEDING VOOR ONS RENTEVERLIES

Je betaalt soms extra als je (een deel van) je hypotheek eerder wilt aflossen dan afgesproken. Je betaalt dan voor de rente die we hierdoor mislopen. Dit noemen we een vergoeding voor het renteverlies. Hieronder zie je hoe we dat berekenen.

WANNEER IS ER RENTEVERLIES?

Om vast te stellen of er renteverlies is, kijken we naar de vergelijkingsrente. Is deze hoger dan of gelijk aan je huidige rente? Dan is er geen sprake van een renteverlies en kun je zonder vergoeding aflossen. Is deze lager? Dan is er wel sprake van een renteverlies en ben je een vergoeding schuldig. Daarnaast houden we bij het bepalen van het renteverlies ook rekening met het percentage van 5% dat je zonder vergoeding extra mag aflossen en met de reguliere maandelijkse aflossingen tot aan het einde van de rentevaste periode.

HOE WORDT DE VERGELIJKINGSRENTE BEPAALD?

Om de vergelijkingsrente te bepalen, kijken we naar de schuld-waardeverhouding op het moment van de laatste renteverlenging. Is er sinds de verstrekking van de hypotheek nog geen renteverlenging geweest? Dan kijken we naar de schuld-waardeverhouding op het moment van de verstrekking. Was deze bijvoorbeeld 75%, dan is dat het percentage dat we gebruiken om de tariefgroep te bepalen van de vergelijkingsrente.

Vervolgens kijken we naar de nog resterende rentevaste looptijd op het moment van de (extra) aflossing. Daarover zou je de contractrente nog betalen. Bij die looptijd die nog over is, zoeken we de rentes die horen bij de naast kortere en naast langere periodes. Van die 2 pakken we de hoogste rente. Die rente gebruiken we als vergelijkingsrente. Goed om te weten: een hogere vergelijkingsrente zorgt voor een lagere vergoeding. Is deze resterende rentevaste periode bijvoorbeeld nog 1 jaar en 2 maanden? Dan kijken we naar een rentevaste periode van 1 jaar en 2 jaar.

Vervolgens kijken we in de actuele rentetabel welk rentepercentage op dit moment hoort bij de tariefgroep van de schuld-waardeverhouding en de rentevaste periode waarmee we vergelijken.

EEN VOORBEELD

Oorspronkelijke hypotheekschuld	€ 120.000
Huidige openstaande hypotheekschuld	€ 75.000
Schuld-waardeverhouding	75%
Maandelijkse aflossing	€ 500
Huidige contractrente	5%
Resterende rentevaste periode	1 jaar en 2 maanden
Extra aflossing	€ 35.000
Vergoedingsvrij percentage	5%

GOED OM TE WETEN

Omdat je eigenlijk de rente in de toekomst zou betalen, maar de vergoeding nu in één keer betaalt, krijgt je een soort van korting op de gemiste rentebetalingen. Dit heet contant maken. Het bedrag dat hier uitkomt, is de vergoeding die je moet betalen bij vervroegd aflossen. We maken het bedrag contant op basis van de vergelijkingsrente. In het rekenvoorbeeld hieronder en in de tabel op pagina 2 is daar geen rekening mee gehouden.

Zoals aangegeven gaan we eerst in de actuele rentetabel kijken wat de huidige rente is voor een schuld-waardeverhouding van 75% met een rentevaste periode van 1 jaar en 2 jaar, dit zijn in het voorbeeld de naast kortere en naast langere rentevaste periodes. De rente voor 1 jaar is op dit moment 3,50% en voor 2 jaar 4%.

Omdat de rente voor 2 jaar: 4% de hoogste is, wordt dit de vergelijkingsrente. De vergelijkingsrente is dus lager dan de huidige rente en daarom is er voor ons sprake van een renteverlies.

Omdat je jaarlijks 5% zonder vergoeding mag aflossen van de oorspronkelijke lening (in dit voorbeeld: 5% van € 120.000 = € 6.000) wordt voor de berekening uitgegaan van een bedrag van € 29.000,- en dus niet de volledige € 35.000 die je extra wilt aflossen. Omdat je ook aflost, wordt dit bedrag nog per maand met € 500 verlaagd.

In de eerste maand wordt dus ons renteverlies berekend over een bedrag van € 29.000, in de tweede maand van € 28.500, in de derde maand over € 28.000 enzovoorts. Het rentepercentage waarmee we rekenen is 1%: dit is het verschil tussen de huidige rente (in dit voorbeeld 5%) en de actuele rente (in dit voorbeeld 4%).

De resterende rentevaste periode in dit voorbeeld is 14 maanden (1 jaar en 2 maanden). Wanneer we voor iedere maand het renteverlies dat je ons moet vergoeden optellen, komen we op € 300,42.

In de tabel hieronder zie je de berekeningen van de vergoeding per maand.

Maand	Bedrag waarover renteverlies wordt berekend	Aflossing	Rentebedrag op basis van huidige rente	Rentebedrag op basis van vergelijkingsrente	Renteverlies dat je ons moet vergoeden
1	€ 29.000,00	€ 500,00	€ 120,83	€ 96,67	€ 24,17
2	€ 28.500,00	€ 500,00	€ 118,75	€ 95,00	€ 23,75
3	€ 28.000,00	€ 500,00	€ 116,67	€ 93,33	€ 23,33
4	€ 27.500,00	€ 500,00	€ 114,58	€ 91,67	€ 22,92
5	€ 27.000,00	€ 500,00	€ 112,50	€ 90,00	€ 22,50
6	€ 26.500,00	€ 500,00	€ 110,42	€ 88,33	€ 22,08
7	€ 26.000,00	€ 500,00	€ 108,33	€ 86,67	€ 21,67
8	€ 25.500,00	€ 500,00	€ 106,25	€ 85,00	€ 21,25
9	€ 25.000,00	€ 500,00	€ 104,17	€ 83,33	€ 20,83
10	€ 24.500,00	€ 500,00	€ 102,08	€ 81,67	€ 20,42
11	€ 24.000,00	€ 500,00	€ 100,00	€ 80,00	€ 20,00
12	€ 23.500,00	€ 500,00	€ 97,92	€ 78,33	€ 19,58
13	€ 23.000,00	€ 500,00	€ 95,83	€ 76,67	€ 19,17
14	€ 22.500,00	€ 500,00	€ 93,75	€ 75,00	€ 18,75
Totaal			€ 1.502,08	€ 1.201,67	€ 300,42