

Voorbeeldspecificatie

Berekening vergoeding vervroegde aflossing - Annuïteiten hypotheek

Gegevens om de vergoeding te berekenen:

Hypotheekvorm:	annuïteiten hypotheek ¹
Actuele hypotheekschuld per aflossingsdatum 31-10-2017:	€182.102,54
Bedrag dat je wilt aflossen:	€182.102,54
Oorspronkelijke hoofdsom:	€200.000
Huidige rente:	5% (inclusief huisbankkorting van 0,20%)
Resterende rentevaste periode:	55 maanden
Jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte:	10%
Dit jaar vergoedingsvrij afgelost:	€0
Annuïteit:	€1.073,64

Stap 1 > We bepalen het bedrag waarover je een vergoeding betaalt

Je mag per kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom vergoedingsvrij aflossen. In jouw geval is dat €20.000 (10% van €200.000). Je hebt dit kalenderjaar nog niets extra (vergoedingsvrij) afgelost. Je kunt dus nog €20.000 vergoedingsvrij aflossen. Je wilt je totale actuele hypotheekschuld (€182.102,54) aflossen. Dat betekent dat de vergoeding wordt bepaald over een bedrag van €162.103 (€182.103 - €20.000).

Stap 2 > We bepalen de huidige rente en de vergelijkingsrente

De vaste hypotheekrente die je op dit moment betaalt is 5% per jaar (huidige rente), dit is inclusief een huisbankkorting van 0,20%. Deze rente is gebaseerd op een annuïteiten hypotheek en een risicoklasse (Loan To Value²) van 95%. Vervolgens bepalen we de vergelijkingsrente: de rente die geldt voor een soortgelijke hypotheek (met eenzelfde hypotheekvorm, risicoklasse en kortingen/opslagen) op het moment dat we de vergelijkingsrente bepalen.

In jouw geval is de resterende rentevaste periode 55 maanden. De vergelijkingsrente is het rentetarief van de resterende rentevaste periode met huisbankkorting. Voor het bepalen van de vergelijkingsrente kijken we (zie 'Rentetabel annuïteiten hypotheek') naar de dichtstbijzijnde kortere rentevaste periode en de dichtstbijzijnde langere rentevaste periode. In dit geval respectievelijk 36

¹ In dit voorbeeld bestaat de hypotheek uit één leningdeel. Indien dit niet het geval is, moet de informatie per leningdeel worden verstrekt.

² De hoogte van de rente wordt ook bepaald door de verhouding tussen de hoogte van jouw hypotheek en de waarde van jouw woning. Deze verhouding wordt ook wel de Loan To Value (LTV) genoemd.

maanden tegen een tarief van 1,80% en 60 maanden tegen een tarief van 2,20%. De hoogste van deze twee rentes geldt als vergelijkingsrente. In jouw situatie is dat 2,20%.

Stap 3 > We bepalen de gemiste rentebetalingen

Om te berekenen welke rente wij mislopen (de gemiste rentebetalingen), moeten we een aantal stappen doorlopen. Hieronder leggen we deze stappen uit. De uitkomst van de stappen is weergegeven in 'Tabel gemiste rentebetalingen'.

- Kolom A* Het bedrag waarover je een vergoeding betaalt is €162.103. Dit is de uitkomst van stap 1.
- Kolom B* De annuïteit wordt berekend op basis van de uitstaande schuldrest op het moment van de vervroegde aflossing, de huidige rente (teruggerekend naar maanden) en de resterende maanden tot het einde van de looptijd. In jouw situatie is dit een annuïteit van €1.074. Aan de hand van deze annuïteit geldt het aflossingschema zoals zichtbaar in kolom B. Dit is het verschil tussen de rente en de annuïteit. Het aflossingschema wordt toegepast op het bedrag waarover je een vergoeding betaalt. In de eerste periode is dat €162.103.
- Kolom C* De rente die wij mislopen berekenen we in de eerste periode over €162.103, gebaseerd op de huidige rente van je hypotheek (5,00%).
- Kolom D* Vervolgens bepalen we de rentebetalingen op dezelfde manier als bij de huidige rente (Kolom C) op basis van de vergelijkingsrente (2,20%).
- Kolom E* Het verschil tussen de rentebetalingen op basis van de huidige rente (5,00%) en de rentebetalingen op basis van de vergelijkingsrente (2,20%) is het rentevershil. De som van alle rentevershilen over de resterende rentevaste periode (55 maanden) is het totale rentevershil van €19.316.

Stap 4 > We bepalen de vergoeding op basis van gemiste rentebetalingen

- Kolom F* De uitkomst van kolom E zou je in de toekomst moeten betalen, alleen betaal je nu in één keer. Daarom krijg je een korting op de gemiste rentebetalingen: contant maken heet dat. De bedragen die je daadwerkelijk betaalt zijn weergegeven in kolom F. De som van alle bedragen over de resterende rentevaste periode (55 maanden) is een totale vergoeding van €18.383. Dat is het bedrag dat je aan ons moet betalen.

De som van alle bedragen over de resterende rentevaste periode (55 maanden) is een totale vergoeding van €18.383. Dat is het bedrag dat je aan ons moet betalen.

Tabel gemiste rentebetalingen

	A.	B.	C.	D.	E.	F.
Maand (n)	Bedrag waarover je een vergoeding betaalt (uitkomst stap 1)	Aflossing	Rentebetaling o.b.v. huidige rente (=schuldrest periode n* huidige rente)	Rentebetaling o.b.v. vergelijkingsrente (=schuldrest periode n*vergelijkingsrente)	Verskil in rentebetaling (C - D)	Contant maken kolom D
1	€162.103	€398	€675	€297	€378	€378
2	€161.704	€400	€674	€296	€377	€376
3	€161.304	€402	€672	€296	€376	€374
4	€160.903	€403	€670	€295	€375	€373
.....
55	€138.044	€498	€575	€253	€322	€291
Totaal			€34.493	€15.177	€19.316	€18.383

Rentetabel annuïteiten hypotheek*

Loan to Value (Schuld-marktwaarde verhouding)					
Rentevaste periode	NHG	t/m 60%	t/m 80%	t/m 90%	> 90%
1 jaar	1,10%	1,20%	1,30%	1,40%	1,55%
3 jaar	1,25%	1,35%	1,45%	1,55%	1,80%
5 jaar	1,40%	1,50%	1,65%	1,80%	2,20%
10 jaar	2,00%	2,10%	2,15%	2,20%	2,30%
15 jaar	2,20%	2,25%	2,30%	2,40%	2,50%
20 jaar	2,40%	2,50%	2,60%	2,70%	2,90%
25 jaar	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	3,00%
30 jaar	2,55%	2,65%	2,75%	2,90%	3,20%

*De rentes zijn inclusief een huisbankkorting van 0,20%