

Rentemiddeling aflossingsvrije hypotheek

Hoe komt de opslag tot stand?

Voorbeeldberekening van de nieuwe rente voor een aflossingsvrije hypotheek

U overweegt rentemiddeling voor een leningdeel van uw hypotheek. Dat betekent dat u tussentijds overstapt op een nieuwe rente. Dus vóór het einde van de huidige rentevast-periode. Door uw tussentijdse overstap lopen wij rente mis. Daarvoor betaalt u ons een vergoeding.

Bij rentemiddeling betaalt u de vergoeding niet in 1 keer. U betaalt deze vergoeding via uw toekomstige maandbedragen. U leent als het ware de vergoeding en u lost er elke maand een deel van af.

We berekenen de nieuwe rente in 3 stappen

We zetten de gegevens van het leningdeel op een rijtje

We berekenen de vergoeding die u moet betalen

- We bepalen de vergelijkingsrente.
- We berekenen de rente die we mislopen.
- We berekenen welk bedrag u moet vergoeden voor de rente die we mislopen.

We berekenen uw nieuwe rente en uw nieuwe maandbedrag

Een voorbeeld

Stap 1: de gegevens van het leningdeel op een rijtje

Leningdeel 123456789.0	
Hypotheekvorm van dit leningdeel	aflossingsvrije hypotheek
Uw schuld per 1 maart 2018	€ 200.000
Uw huidige rente	5,0%
Risicoklasse	90% - 100%
Resterende rentevast-periode	55 maanden
Maandbedrag	€ 833,33

Stap 2: berekening van de vergoeding die u moet betalen

Stap 2a: We bepalen de vergelijkingsrente

De vergelijkingsrente is de rente die geldt voor een soortgelijke hypotheek als u nu heeft:

- een aflossingsvrije hypotheek
- een risicoklasse van 90-100%
- een resterende rentevast-periode van 4 jaar en 7 maanden (55 maanden).

In onze rentetabel staat geen rente voor een rentevast-periode van 4 jaar en 7 maanden. Daarom kijken we in onze rentetabel naar de rente van de dichtstbijzijnde kortere en de dichtstbijzijnde langere rentevast-periode. In deze situatie zijn dat:

- 1,80% voor een rentevast-periode van 3 jaar (36 maanden)
- 2,20% voor een rentevast-periode van 5 jaar (60 maanden)

De hoogste van beide rentes wordt de vergelijkingsrente: **2,20%**. Dit is in uw voordeel. Want bij een hogere vergelijkingsrente betaalt u een lagere vergoeding.

Stap 2b: We berekenen de rente die we mislopen

We berekenen het bedrag aan gemiste rente. De berekening van de rente die we mislopen staat in Tabel 1:

- kolom A tot en met C: de huidige gegevens van het leningdeel
- kolom D: het rentebedrag dat u zou betalen op basis van de vergelijkingsrente
- kolom E: de rente die wij mislopen. Dat is het verschil tussen de rentebetalingen op basis van uw huidige rente (5,00%) en de rentebetalingen op basis van de vergelijkingsrente (2,20%).

Het totale rentebedrag dat wij mislopen: **€ 25.667**.

Stap 2c: We bepalen de vergoeding op basis van de rentebedragen die wij mislopen

We berekenen nu welk bedrag u zou moeten betalen als u ons deze misgelopen rentebetalingen in 1 keer zou vergoeden. Dat doen we door de contante waarde te berekenen van de rentebetalingen die we mislopen. Dat zijn de bedragen in kolom E. Het totaal van kolom E is de vergoeding die u nu zou moet betalen: **€ 24.394**. Dat is dus minder dan het rentebedrag dat wij mislopen.

	A	B	C	D	E
Maand	Schuldrest	Rente o.b.v. huidige rente	Rente o.b.v. vergelijkingsrente	Vershil in rentebetaling (B-C)	Contante waarde van kolom D
1	€ 200.000	€ 833,33	€ 366,67	€ 466,67	€ 465,81
2	€ 200.000	€ 833,33	€ 366,67	€ 466,67	€ 464,96
3	€ 200.000	€ 833,33	€ 366,67	€ 466,67	€ 464,11
4	€ 200.000	€ 833,33	€ 366,67	€ 466,67	€ 463,26
...
55	€ 200.000	€ 833,33	€ 366,67	€ 466,67	€ 421,94
Totaal		€ 45.833	€ 20.167	€ 25.667	€ 24.394

Stap 3: Berekening van de opslag van de nieuwe rente en het maandbedrag

U kiest een nieuwe rentevast-periode van 10 jaar. De rente voor een aflossingsvrije hypotheek met een risicoklasse van 90-100% en een rentevast-periode van 10 jaar is 2,40%. Op deze rente komt een opslag. Via deze opslag betaalt u:

- de vergoeding van stap 2, plus
- rente over de vergoeding. U betaalt de vergoeding niet in één keer, maar gespreid over de nieuwe rentevast-periode. U leent als het ware de vergoeding en u lost er elke maand een stukje van af.

Uw nieuwe rente wordt 3,77%.

Dat is 2,40% plus een opslag van 1,37%.

De opslag is met de formule uit stap 2c berekend. Met een opslag van 1,37% vergoedt u ons precies de vergoeding van stap 3 met rente. Dit staat in tabel 2. In kolom D ziet u het bedrag dat u ons vergoedt voor de rentemiddeling € € 27.462. Dit is dus de vergoeding van € 24.394 met rente.

Bij uw nieuwe rente hoort een maandbedrag van € 628,85 (kolom B)

	A	B	C
Maand	Schuldrest	Rente (3,77%)	Opslag (1,37%)
1	€ 200.000	€ 628,85	€ 228,85
2	€ 200.000	€ 628,85	€ 228,85
3	€ 200.000	€ 628,85	€ 228,85
4	€ 200.000	€ 628,85	€ 228,85
...
120	€ 200.000	€ 628,85	€ 228,85
Totaal		€ 75.462	€ 27.462