

# Rentemiddeling annuïteitenhypotheek

## Hoe komt de opslag tot stand?

### Voorbeeldberekening van de nieuwe rente voor een annuïteitenhypotheek

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	annuïteitenhypotheek
Uw schuld per 1 maart 2018	€ 175.425
Uw huidige rente	5,0%
Risicoklasse	90% - 100%
Resterende rentevast-periode	4 jaar en 7 maanden
Maandbedrag	€ 1.034,28

## 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 annuïteitenhypotheek
- 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: **€ 21.380**.

### 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 F. Het totaal van kolom F is de vergoeding die u nu zou moet betalen: **€ 20.339**. Dat is dus minder dan het rentebedrag dat wij mislopen.

Tabel 1: Gemiste rentebetalingen						
	A	B	C	D	E	F
Maand	Schuldrest	Aflossing	Rente o.b.v. huidige rente	Rente o.b.v. vergelijkingsrente	Vershil in rentebetaling (C-D)	Contante waarde van kolom E
1	€ 175.426	€ 303	€ 731	€ 322	€ 409	€ 409
2	€ 175.122	€ 305	€ 730	€ 321	€ 409	€ 407
3	€ 174.818	€ 306	€ 728	€ 320	€ 408	€ 406
4	€ 174.512	€ 307	€ 727	€ 320	€ 407	€ 404
...	...	...	...	...	...	...
55	€ 157.099	€ 380	€ 655	€ 288	€ 331	€ 288
<b>Totaal</b>			<b>€ 38.179</b>	<b>€ 16.799</b>	<b>€ 21.380</b>	<b>€ 20.339</b>

### 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 annuïteitenhypotheek 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 3,90%.

Dat is 2,40% plus een opslag van 1,50%.

De opslag is niet met een formule maar met 'doelzoeken' berekend. Met een opslag van 1,50% 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 € 22.742. Dit is dus de vergoeding van € 20.339 met rente.

#### Bij uw nieuwe rente hoort een maandbedrag van € 926.

Dit is de optelsom van de aflossing (kolom B) en de rente (kolom C).

	A	B	C	D
Maand	Schuldrest	Aflossing	Rente (3,90%)	Opslag (1,50%)
1	€ 175.426	€ 355	€ 571	€ 220
2	€ 175.070	€ 356	€ 569	€ 219
3	€ 174.714	€ 358	€ 568	€ 219
4	€ 174.356	€ 359	€ 567	€ 218
...	...	...	...	...
120	€ 123.911	€ 523	€ 403	€ 155
<b>Totaal</b>			<b>€ 59.056</b>	<b>€ 22.742</b>