

Voorbeeld berekening boete Annuïteitenhypotheek

Uitgangspunten voor het leningdeel waarop je wilt aflossen in dit voorbeeld

| | | | |
|--|-------------|----------------------------------|----------------------|
| - Oorspronkelijke hoofdsom | € 125.000 | - Hypotheekvorm: | Annuïteitenhypotheek |
| - Schuldrest | € 100.000 | - Hypotheeksoort: | Compact Hypotheek |
| - Contractrente | 5% per jaar | - Bedrag dat je wilt aflossen | € 30.000 |
| - Resterende looptijd van dit leningdeel | 240 maanden | - Al gebruikt van boetevrije som | € 20.000 |
| - Resterende rentevaste periode | 66 maanden | | |

1. Over welk bedrag betaal je een vergoeding?

Je mag per kalenderjaar per leningdeel maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van dat leningdeel boetevrij aflossen. In dit voorbeeld is dat € 25.000 (20% van € 125.000)

Je hebt dit kalenderjaar al € 20.000 gebruikt van je boetevrije som, waardoor je nog € 5.000 boetevrij over hebt.

Je wilt € 30.000 aflossen, dat betekent dat je een vergoeding moet betalen over **€ 25.000** (€30.000 - € 5.000).

2. Wat is de vergelijkingsrente?

Met 'vergelijkingsrente' bedoelen we de rente die geldt voor een soortgelijk leningdeel (met eenzelfde hypotheeksoort, hypotheekvorm en tariefgroep) op het moment dat we de vergelijkingsrente bepalen.

In dit voorbeeld is de resterende rentevaste periode 66 maanden. Voor het bepalen van de vergelijkingsrente kijken we dan naar:

- Dichtstbijzijnde kortere rentevaste periode 60 maanden met 2,0%; én
- Dichtstbijzijnde langere rentevaste periode 72 maanden met 2,5%

De hoogste van deze twee rentes geldt als vergelijkingsrente. In dit voorbeeld is dat **2,5%**.

3. Over welke periode berekent Obvion een vergoeding?

De resterende looptijd van de rentevaste periode van het leningdeel waarop je wilt aflossen is de periode waarover we de vergoeding berekenen. Is de einddatum van dat leningdeel eerder dan de einddatum van de rentevaste periode? Dan is de resterende looptijd tot aan de einddatum van het leningdeel de periode waarover we de vergoeding berekenen.

In dit voorbeeld rekenen we met **66 maanden**.

*Heb je een Obvion hypotheek of een ABP Hypotheek? Dan heb je rentekeuzevrijheid. Hierdoor is je rentevaste periode voor de boeteberekening 12 maanden korter. Kijkend naar het voorbeeld, dan zouden we in dit geval rekenen met (66-12=) 54 maanden.**

4. Wat is het totale renteverskil?

Om te berekenen welke rente Obvion misloopt (het totale renteverskil), moet Obvion een aantal stappen doorlopen:

- We nemen eerst een (fictieve) hypothecaire lening ter hoogte van het bedrag dat je extra wilt aflossen (€ 30.000). Daarbij gebruiken wij de contractrente (5%) en looptijd (240 maanden) van het leningdeel waarop je eerder aflost.
- Voor deze (fictieve) hypothecaire lening bepalen we de bijbehorende (fictieve) annuïteit: het bedrag dat je maandelijks betaalt voor dit stuk van het leningdeel. Deze (fictieve) annuïteit bestaat uit aflossing en rente en bedraagt: € 197,99. (**Kolom:** "(fictieve) Annuïteit")
- De rente-inkomsten die wij mislopen, berekenen we niet over het gehele bedrag dat je extra wilt aflossen, maar alleen over dat stuk van het bedrag waarover je een vergoeding moet betalen (€ 25.000), gebaseerd op de contractrente van je leningdeel (5%). (**Kolom:** "Rente volgens contractrente (5%)")
- Bij het bepalen van deze gemiste rente-inkomsten houden we rekening met toekomstige aflossingen. Deze toekomstige aflossingen worden telkens bepaald door het verschil te nemen tussen de (fictieve) annuïteit in stap 4b (€ 197,99) en gemiste rente-inkomsten uit stap 4c. Om dus bijvoorbeeld tot het bedrag van € 24.906,18 te komen, verminder je € 25.000 met het verschil tussen € 197,99 en € 104,17.
- Op basis van het in stap 4d bepaalde aflossingschema berekenen wij de rente-inkomsten op basis van de vergelijkingsrente (2,5%). Doordat de vergelijkingsrente in dit voorbeeld de helft is van de contractrente, zie je ook dat de rente-inkomsten op basis van de vergelijkingsrente de helft is van de rente-inkomsten op basis van de contractrente. (**Kolom:** "Rente volgens vergelijkingsrente (2,5%)")
- Het verschil tussen de rentebetalingen op basis van de contractrente (5%) en de rentebetalingen op basis van de vergelijkingsrente (2,5%) is het renteverskil. (**Kolom:** "Renteverskil")
- De som van alle renteverskillen over de resterende rentevaste periode (66 maanden) is het totale renteverskil van € 2.978,40.

| Maand | Bedrag waarover je vergoeding betaalt stap 1 | (fictieve) Annuïteit stap 4b | Rente volgens contractrente (5%) stap 4c | Rente volgens vergelijkingsrente (2,5%) stap 4e | Rentever- schil stap 4f |
|--------|---|---------------------------------|--|---|-------------------------------|
| 0 | € 25.000,00 | | | | |
| 1 | € 24.906,18 | € 197,99 | € 104,17 | € 52,08 | € 52,08 |
| 2 | € 24.811,97 | € 197,99 | € 103,78 | € 51,89 | € 51,89 |
| 3 | € 24.717,37 | € 197,99 | € 103,38 | € 51,69 | € 51,69 |
| .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| 66 | € 17.889,67 | € 197,99 | € 75,05 | € 37,53 | € 37,53 |
| Totaal | | | € 5.956,79 | € 2.978,40 | € 2.978,40 |

5. Wat is de vergoeding die je betaalt voor het renteverlies van Obvion?

Het totale renteverskil van € 2.978,40 betaal je niet in de toekomst aan ons, maar nu. Daarom rekenen we dat bedrag terug naar de waarde van dit moment: de contante waarde. Dit is ons renteverlies ofwel de vergoeding die je aan ons moet betalen.

In dit voorbeeld is de vergoeding die je betaalt : **€ 2.790,40***

De gegevens in dit voorbeeld zijn fictief gekozen. Tussenresultaten zijn in dit voorbeeld niet afgerond.

Deze berekening is gebaseerd op de rekenregels die zijn beschreven in artikel 22 van onze Algemene Voorwaarden.

**Heb je een Obvion Hypotheek of ABP Hypotheek? Dan zou de vergoeding in dit voorbeeld uitkomen op € 2.378,65*