

Voorbeeld berekening boete

SpaarGerusthypotheek / Spaarhypotheek / SpaarGaranthypotheek / Switch hypotheek (waarbij er sprake is van sparen) / Solide Koers Hybride (waarbij er sprake is van sparen)

Uitgangspunten voor het leningdeel waarop je wilt aflossen in dit voorbeeld

- Oorspronkelijke hoofdsom	€ 125.000	- Hypotheekvorm:	SpaarGerusthypotheek,
- Schuldrest	€ 100.000	- Hypotheeksoort:	Compact Hypotheek
- Contractrente	5% per jaar	- Bedrag dat je wilt aflossen	€ 20.000
- 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 renteververschil?

De berekening van het renteververschil is bij een SpaarGerust-, een Spaar- of een SpaarGarant hypotheek gelijk aan de berekening bij een annuïteitenhypotheek. De reden? Je legt iedere maand een bedrag in op de SpaarGerustrekening of de verzekering gekoppeld aan je Spaar- of SpaarGaranthypotheek. Bovendien wordt ook maandelijks je huidige rente over het opgebouwde spaarsaldo vergoed en bijgeschreven op het saldo van de SpaarGerustrekening of de verzekering gekoppeld aan je Spaar- of SpaarGaranthypotheek. Hierdoor is het verloop van de schuld min de opgebouwde spaarwaarde gelijk aan het verloop van de schuldrest bij een identieke annuïteitenhypotheek.

Om te berekenen welke rente Obvion misloopt (het totale renteververschil), doen wij het volgende:

- 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 renteververschil. (**Kolom:** "Renteververschil")
- De som van alle renteververschillen over de resterende rentevaste periode (66 maanden) is het totale renteververschil van € 2.978,40.

Maand	Bedrag waarover je vergoeding betaalt	(fictieve) Annuïteit	Rente volgens contractrente (5%)	Rente volgens vergelijkingsrente (2,5%)	Renteververschil
	stap 1	stap 4b	stap 4c	stap 4e	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*