

# Checklist - berekening van de vergoeding bij vervroegde aflossing

Gebruik deze checklist als hulpmiddel om te kunnen nagaan of jouw vergoeding bij vervroegde aflossing of oversluiten van je hypotheek op de juiste wijze is bepaald.

## Vergoedingsvrije aflossing

Je mag meestal een percentage van jouw lening vergoedingsvrij aflossen per jaar. Hoe hoog dit percentage is en hoe je dit bepaalt, is vastgelegd in de voorwaarden van jouw hypotheek. Over dit percentage hoef je eenmalig geen vergoeding te betalen aan de hypotheekaanbieder. Let erop dat dit percentage als eerste stap in de berekening in mindering is gebracht op jouw lening.

*Voorbeeld: je hebt een aflossingsvrije hypotheek van €200.000. Je mag 10% per jaar vergoedingsvrij aflossen. Dan moet je uitgaan van een uitstaande hypotheekschuld van €180.000.*

## Maandelijkse aflossing

Als je contractueel hebt afgesproken maandelijks af te lossen op jouw hypotheek, dan moet de hypotheekaanbieder hier rekening mee houden. Dat geldt voor de annuïteitenhypotheek en lineaire hypotheek.

*Voorbeeld: je hebt een lineaire hypotheek. Je lost maandelijks €600 af. Dit betekent dat hier voor de berekening van de te betalen vergoeding rekening mee wordt gehouden.*

## Bankspaarhypotheek en spaarhypotheek

Als je een (bank)spaarhypotheek hebt, moet de hypotheekaanbieder voor de bepaling van het verloop van je hypotheek rekening houden met het opgebouwde spaargeld in de verzekering of op de rekening. Daarnaast moet hij de afgesproken spaarbedragen beschouwen als een soort fictieve aflossing.

*Voorbeeld: je hebt een (bank)spaarhypotheek van €200.000. Je hebt afgesproken om maandelijks te sparen om je hypotheek aan het einde van de looptijd af te lossen. Op dit moment heb je al €50.000 opgebouwd op jouw spaarrekening. Bij de bepaling van het verloop van je hypotheek moet je rekeninghouden met de vergoedingsvrije ruimte van 10% (€20.000) en de opgebouwde waarde. Het verloop van je hypotheek begint dus met €200.000 - €20.000 - €50.000 = €130.000 en vervolgens moet rekening worden gehouden met het afgesproken maandelijkse spaarbedrag.*

## Rente bij je hypotheekvorm

De hypotheekaanbieder bekijkt in zijn aanbod van rentetarieven welke rente wordt aangeboden voor jouw hypotheek. Het is belangrijk dat die hypotheekrente gebaseerd is op de hypotheekvorm die je nu hebt.

*Voorbeeld: als je een annuïteitenhypotheek hebt, dan moet ook de vergelijkingsrente zijn gebaseerd op een rentetarief dat geldt bij een annuïteitenhypotheek.*

## **Rente resterende rentevast periode (vergelijkingsrente)**

De aanbieder kijkt naar de resterende rentevast periode. De aanbieder bekijkt of hij een rente in zijn assortiment heeft met dezelfde looptijd. Als dit niet het geval is, kijkt de bank naar de naastgelegen rente met een langere of kortere looptijd en kiest de rente die het hoogst is. Dit wordt ook wel de ‘naast betere rente’ genoemd. De variabele rente wordt hierbij niet gebruikt, omdat dit geen rentevast periode is.

*Voorbeeld: het duurt nog 3,5 jaar voordat jouw rentevast periode is afgelopen. De hypotheekaanbieder heeft in het assortiment geen tarief voor een rentevast periode van 3,5 jaar. Wel heeft de hypotheekaanbieder een tarief van 3% bij een rentevast periode van 3 jaar en een tarief van 4% bij 4 jaar. De hypotheekaanbieder bekijkt dan welk tarief het hoogste is en kiest dit tarief als vergelijkingsrente. In dit voorbeeld is dat 4%.*

## **Verhouding hoogte hypotheek en waarde woning (Loan To Value)**

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. Controleer op welke LTV de contractrente is gebaseerd. De vergelijkingsrente behoort op dezelfde LTV gebaseerd te worden. Dit kun je controleren in de tabellen met rentetarieven van de aanbieder.

*Voorbeeld: jouw contractrente is gebaseerd op een LTV van 100%, dit betekent dat de waarde van jouw hypotheek gelijk is aan de waarde van jouw woning. De vergelijkingsrente moet dan ook gebaseerd worden op een LTV van 100%. Als jouw contractrente tijdens de rentevast periode naar beneden is aangepast door een gedaalde LTV van 80%, dan moet de vergelijkingsrente ook op een LTV van 80% gebaseerd worden.*

## **‘Rentebedenktijd achteraf’**

Het kan zijn dat je een ‘rentebedenktijd achteraf’ hebt afgesproken. Dit houdt in dat je, op een bepaald moment in de rentevast periode, de rente mag wijzigen. Je betaalt hier vaak een renteopslag voor. De resterende rentevast periode wordt gecorrigeerd voor de ‘rentebedenktijd achteraf’. Over deze periode mag de hypotheekaanbieder dus geen vergoeding berekenen.

*Voorbeeld: je hebt een rentevast periode van 10 jaar. Je hebt met de bank afgesproken dat je in de laatste 2 jaar een rentebedenktijd hebt. Dit betekent dat de resterende rentevast periode maximaal 8 jaar is en niet 10 jaar.*

## **Korting of opslag**



Mogelijk heb je bij het afsluiten van jouw hypotheek een korting gekregen of een opslag betaald op jouw rente. In de meeste gevallen zal de bank deze korting ook meenemen in de vergelijkingsrente. Dit is bijvoorbeeld zo in het geval van een huisbankkorting.

Hierop is één belangrijke uitzondering: als je individueel een korting hebt gekregen van de hypotheekaanbieder mag deze korting niet meegenomen worden in de vergelijkingsrente. Als je een korting kreeg op jouw rente dan zal de te betalen vergoeding hierdoor lager zijn dan wanneer je geen korting zou hebben gekregen.

***Voorbeeld:*** je betaalt 4% rente, dit is inclusief een huisbankkorting van 0,2%. De vergelijkingsrente is het rentetarief van de resterende rentevaste periode met huisbankkorting.