

Stappenplan - berekening van vergoeding bij vervroegde aflossing

Hoe wordt de vergoeding die ik moet betalen berekend bij vervroegde aflossing van de hypotheek?

Als jouw hypotheekrente hoger is dan de huidige hypotheekrente en je wilt vervroegd aflossen op je hypotheek of oversluiten, dan moet je hiervoor een [vergoeding](#) aan de hypotheekaanbieder betalen. Aanbieders berekenen in de praktijk de vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek op basis van de netto contante waarde methode. Dit is een ingewikkelde berekening. Daarom leggen we het hieronder in 4 stappen verder uit.

Stap 1 - Bekijk het verloop van jouw hypotheek

Eerst bekijkt de hypotheekaanbieder wat jouw uitstaande hypotheekschuld is. Dit is de actuele stand van de hypotheek. Vervolgens berekent hij welk bedrag je mag aflossen zonder daarover een vergoeding te betalen. Dit bedrag wordt van de hypotheekschuld afgetrokken. Daarna bekijkt hij of je maandelijks aflost. Dit doe je met een lineaire of annuïteitenhypotheek. Als je een spaarhypotheek hebt, mag je het opgebouwde spaarkapitaal en de afgesproken toekomstige spaarbedragen beschouwen als aflossing.

De hypotheekaanbieder kijkt naar je rentevast periode en bepaalt daarmee het toekomstige verloop van jouw uitstaande hypotheekschuld.

Voorbeeld - Het verloop van jouw hypotheek

Bij een hypotheek met een oorspronkelijke hoofdsom van €200.000 en een vergoedingsvrij deel van 10%, bedraagt het vergoedingsvrije deel €20.000 en wordt de vergoeding voor het financiële nadeel berekend over (een aflossing van) €180.000.

Bij een aflossingsvrije hypotheek los je gedurende de looptijd niet af. Dit betekent dat de hypotheek gedurende de rentevast periode constant blijft op €180.000.

Bij een annuïteitenhypotheek en lineaire hypotheek los je gedurende de looptijd wel af. Dit betekent dat jouw uitstaande hypotheekschuld gedurende de rentevast periode maandelijks daalt vanaf €180.000 volgens het afgesproken aflossingsschema.

Stap 2 - Bepaal contractrente en vergelijkingsrente

De hypotheekaanbieder kijkt eerst welke rente je nu betaalt voor jouw hypotheek. Dit wordt de *contractrente* genoemd.

De hypotheekaanbieder bekijkt ook welke rente hij nu zou kunnen ontvangen voor het bedrag dat je vervroegd aflost. Stel, je wilt een bedrag aflossen en je hebt nog een looptijd van 5 jaar. Dan bekijkt de hypotheekaanbieder welke rente hij nu nog kan vragen aan klanten die een

hypotheek willen met een looptijd van 5 jaar. Hij kijkt hiervoor naar zijn huidige aanbod van rentetarieven. Dit rentetarief wordt de *vergelijkingsrente* genoemd.

Voorbeeld - Bepaal contractrente en vergelijkingsrente

Je hebt een vaste hypotheekrente van 5% afgesproken gedurende een rentevast periode van 10 jaar. Dit is jouw contractrente.

Je wilt vervroegd aflossen en jouw resterende rentevast periode bedraagt nog 5 jaar. De rente voor een vergelijkbare hypotheek van 5 jaar bij jouw aanbieder is op dit moment 3%. Dit is dan jouw vergelijkingsrente.

Stap 3 - Bereken de gemiste rentebetalingen

De hypotheekaanbieder berekent nu de gemiste rentebetalingen. Eerst vermenigvuldigt hij het verloop van de uitstaande hypotheekschuld met de *contractrente*. Vervolgens doet hij dit ook met de *vergelijkingsrente*. Op basis van het verschil, bepaalt hij gedurende de resterende rentevast periode per maand de gemiste rentebetalingen aan de hand van het verloop van de uitstaande hypotheekschuld.

Voorbeeld - Het verloop van jouw hypotheek

Je hebt een aflossingsvrije hypotheek. De hypotheek van €180.000 wordt gedurende de resterende rentevast periode (RVP) vermenigvuldigd met 1) de contractrente van 5% en 2) de vergelijkingsrente van 3%.

- Contractrente: $5\% \times €180.000 = €9.000$
- Vergelijkingsrente: $3\% \times €180.000 = €5.400$
- Verschil per jaar: $€9.000 - €5.400 = €3.600$
- Verschil gedurende de resterende RVP: $€3.600 \times 5 \text{ jaar} = €18.000$

Bij een annuïteitenhypotheek en lineaire hypotheek wordt bovenstaande methode toegepast op jouw maandelijks dalende hypotheekschuld gedurende de rentevast periode vanaf €180.000. Omdat dit betekent dat het verschil in rente elke maand wijzigt, kan hier geen kort voorbeeld voor worden gegeven, zoals dit voor een aflossingsvrije hypotheek wel kan. Jouw aanbieder moet je hier inzicht in geven.

Stap 4 - Maak het contant

Omdat je eigenlijk de rente in de toekomst zou betalen, maar de vergoeding nu in één keer betaalt, krijg je een soort van korting op de gemiste rentebetalingen. Dit heet *contant maken*. Het bedrag dat hier uitkomt, is de vergoeding die je moet betalen bij vervroegd aflossen.

Voorbeeld - Maak het contant

Je hebt een aflossingsvrije hypotheek. Het totaal van gemiste rentebetalingen gedurende de resterende rentevast periode is €18.000. De hypotheekaanbieder zal dit bedrag contant maken

op basis van de vergelijkingsrente. In dit voorbeeld wordt €18.000 contant gemaakt met 3% (de vergelijkingsrente), waardoor de te betalen vergoeding gelijk zal zijn aan €16.700.