

Berekening renteverlies

Omdat de klant de lopende rentevaste periode van het leningdeel tussentijds wijzigt, ontstaat er voor ING een renteverlies. De klant is daarvoor een vergoeding aan ons verschuldigd.

Hieronder staat een voorbeeld waarin staat uitgelegd hoe het renteverlies wordt berekend. Het renteverlies en de middelrente wordt altijd per leningdeel berekend.

Voorbeeld:

Annuitenhypothek (Leningdeel 1.0)

Bedrag waarover wij kosten voor de renteaanpassing berekenen:	€	420.503,90
Resterende rentevaste periode:		69 maanden
Rentepercentage van uw hypothek:		2,090%
Actuele rente voor 89,484% schuld-marktwaardeverhouding:		1,480% -/-
Renteverlies ING op jaarbasis:		0,610%
Renteverlies voor dit gedeelte	€	12.926,42

Bepaling actuele rente (vergelijkingsrente)

- De vergelijkingsrente is gebaseerd op een schuldmarktwaardeverhouding van 89,484%, net als uw huidige rentepercentage (contractrente). Let op: Dit kan een andere schuld marktwaardeverhouding zijn dan de actuele schuld marktwaardeverhouding waarop de nu aangeboden nieuwe rente is gebaseerd.
- De vergelijkingsrente is gebaseerd op een rentevaste periode van 6 jaar, voor een Annuitenhypothek.
- U heeft in uw huidige contractrente een Actieve Betaalrekening Korting van 0,250%. De vergelijkingsrente is daarom ook met 0,250% verlaagd.

Berekening renteverlies (zie bijlage tabel gemiste rentebetalingen Leningdeel 1.0)

1. Het bedrag waarover wij kosten berekenen is € 420.503,90. Zie kolom A.
2. Het renteverlies is 0,610% per jaar.
3. Uw rentevaste periode duurt nog 69 maanden.
4. U heeft een Annuitenhypothek. Door uw maandelijkse aflossing betaalt u elke maand een lager bedrag aan rente. Voor de berekening van het renteverlies gaan wij uit van het op dat moment geldende aflossingsschema. U ziet in de tabel dat het bedrag waarover het renteverlies worden berekend (kolom A) als gevolg van het aflossingsschema (kolom B) steeds kleiner wordt. Daardoor worden de gemiste rentebetalingen elke maand lager (kolom E).
5. Wij nemen het verschil tussen het rentebedrag op basis van uw huidige rente (contractrente) 2,090%, zie kolom C, en het rentebedrag op basis van de actuele rente (vergelijkingsrente) 1,480%, zie kolom D.
6. Het totale nominale renteverlies tot het einde van de lopende rentevaste periode is € 13.473,51. Zie totaal van kolom E.
7. Het bedrag aan werkelijk renteverlies is echter lager dan het totaalbedrag van kolom E. Dat komt omdat u de bedragen in kolom E normaal gesproken in maandtermijnen in de toekomst zou hebben betaald. Daarom berekenen we voor elke afzonderlijke gemiste rentebetaling hoeveel u nu in één keer moet betalen, zie kolom F. Dat heet contant maken. Met een contante waarde-berekening houden wij dus rekening met het element tijd en het rente-op-rente effect. Het contant maken gebeurt tegen de actuele rente (vergelijkingsrente) van 1,480%. Het totaal van alle contant gemaakte gemiste rentebetalingen over de resterende rentevaste periode (69 maanden) is € 12.926,42.

De tabel waarin naar verwezen wordt staat op pagina 3 als tabel gemiste rentebetalingen (1^e tabel).

Berekening middelrente

Na de berekening van het renteverlies is het mogelijk om dit renteverlies om te rekenen in een middelrenteopslag. Dit gebeurt op de volgende manier:

Vervolg van het voorbeeld:

Berekening middelrente 0,390% bij een rentevaste periode van 120 maanden (Zie bijlage "Tabel extra rentebetalingen" Leningdeel 1.0)

Het renteverlies van € 12.926,42 hoeft u niet direct te betalen.

U zult dit bedrag verspreid over uw nieuwe rentevaste periode betalen. Daarom betaalt u maandelijks extra rente. Dat gebeurt door middel van een middelrentepercentage bovenop de rente die hoort bij de gekozen nieuwe rentevaste periode. De hoogte van dit middelrentepercentage bepalen we zodanig dat de contante waarde van alle toekomstige extra maandelijks rentebetalingen exact gelijk is aan het hierboven berekende renteverlies. Bij een rentevaste periode van 120 maanden betekent dat een middelrente van 0,390%.

In de bijlage "Tabel extra rentebetalingen" ziet u een nadere specificatie. In onderstaande toelichting verwijzen wij naar de kolommen die in deze tabel vermeld staan.

8. Het bedrag waarover we de extra rentebetalingen berekenen is € 420.503,90. Zie kolom G.

9. U heeft een Annuïteitenhypothek. Door uw maandelijks aflossing betaalt u elke maand een lager bedrag aan rente. Voor de berekening van het middelrentepercentage gaan wij uit van het op dat moment geldende aflossingsschema. Zie kolom H.

10. Het rentebedrag dat u nu gaat betalen op basis van de nieuwe rente inclusief de middelrente (1,920%). Zie kolom I.

11. Het rentebedrag dat u nu gaat betalen op basis van de nieuwe rente zonder de middelrente (1,530%). Zie kolom J.

12. Het verschil tussen de rentebedragen in kolom I en J zijn de extra rentebetalingen. De som van alle extra rentebetalingen over de nieuwe rentevaste periode van 120 maanden is gelijk aan (€ 13.879,14). Zie kolom K.

13. Zoals we bij de gemiste rentebetalingen van de oude rentevaste periode de contante waarde berekenden (zie kolom E en F en de daarbij behorende uitleg), berekenen we nu voor elke toekomstige extra rentebetaling de contante waarde. Dat betekent dat we voor elke toekomstige extra rentebetaling berekenen hoeveel deze waard is als u dit nu direct zou moeten betalen. Het contant maken gebeurt tegen het nieuw gekozen rentepercentage van 1,530% exclusief het middelrentepercentage. Het totaal van alle contant gemaakte toekomstige extra rentebetalingen over de nieuwe rentevaste periode (120 maanden) is € 12.926,42. Zie kolom L.

Het middelrentepercentage is zo bepaald dat het totaal aan teruggerekende extra rentebetalingen (Kolom L) gelijk is aan het renteverlies van € 12.926,42 (kolom F). Het resultaat hiervan is dat wij de rente van uw nieuwe rentevaste periode verhogen met een middelrente van 0,390%. Uw nieuwe rente inclusief de middelrente wordt 1,920%.

De tabel waarin naar wordt verwezen staat op de volgende pagina als tabel extra rentebetalingen (2^e tabel).

Tabel gemiste rentebetalingen (berekening renteverlies)

Bijlage: Tabel gemiste rentebetalingen

Bij 'Uitgangspunten' hebben wij de wijze waarop de afkoopkosten zijn berekend toegelicht per leningdeel. Bij de 'Berekening afkoopkosten' wordt er per leningdeel verwezen naar een tabel en kolom. Hieronder ziet u de tabel(len) en kolom(men) waar wij naar verwijzen.

In onderstaande tabel(len) ziet u per leningdeel hoe wij de afkoopkosten per maand berekenen. Onderaan de tabel ziet u het totaal van alle afzonderlijk berekende maandbedragen. Voor een goede leesbaarheid van de tabel ziet u alleen de eerste en laatste maanden van de resterende rentevaste periode.

Tabel Leningdeel 1.0 Annuïteitenhypotheek

	A	B	C	D	E	F
Maand	Bedrag waarover kosten worden berekend	Aflossing	Rentebetaling o.b.v. Kolom A en huidige rente	Rentebetaling o.b.v. Kolom A en vergelijkingsrente	Gemiste rentebetaling (C - D)	Contante waarde van Kolom E
1	€ 420.503,90	€ 1.028,51	€ 732,38	€ 518,62	€ 213,76	€ 213,50
2	€ 419.475,39	€ 1.030,30	€ 730,59	€ 517,35	€ 213,24	€ 212,71
3	€ 418.445,08	€ 1.032,10	€ 728,79	€ 516,08	€ 212,71	€ 211,92
...	...	...	...	...	...	...
67	€ 348.632,92	€ 1.153,69	€ 607,20	€ 429,98	€ 177,22	€ 163,17
68	€ 347.479,23	€ 1.155,70	€ 605,19	€ 428,56	€ 176,63	€ 162,43
69	€ 346.323,54	€ 1.157,71	€ 603,18	€ 427,13	€ 176,05	€ 161,70
Totaal			€ 46.163,34	€ 32.689,83	€ 13.473,51	€ 12.926,42

Tabel extra rentebetalingen (berekening middelrente)

Bijlage: Tabel extra rentebetalingen

Bij de "Berekening middelrente" hebben wij de wijze waarop de middelrente is berekend toegelicht per leningdeel voor de nieuwe rentevaste periode(s). Hieronder ziet u de tabel(len) en kolommen waar wij in die berekening naar verwijzen.

Let op!

In onderstaande tabel(len) ziet u per leningdeel en mogelijke nieuwe rentevaste periode(s) hoe wij het verschil in rentebetalingen per maand berekenen. Onderaan de tabel ziet u het totaal van alle afzonderlijk berekende maandbedragen. Voor een goede leesbaarheid van de tabel ziet u alleen de eerste en laatste maanden van de periode waarover de extra rentebetalingen worden berekend. Die periode is gelijk aan de nieuwe rentevaste periode.

Tabel Annuïteitenhypotheek – Leningdeel 1.0 voor een rentevaste periode van 120 maanden

	G	H	I	J	K	L
Maand (N)	Bedrag waarover rentebetalingen worden berekend	Aflossing / opbouw	Rentebetaling o.b.v. nieuwe rente inclusief middelrente	Rentebetaling o.b.v. nieuwe rente exclusief middelrente	Verskil in rentebetaling (I - J)	Contante waarde
1	€ 420.503,90	€ 1.052,78	€ 673,64	€ 536,14	€ 137,49	€ 137,32
2	€ 419.451,12	€ 1.054,47	€ 671,95	€ 534,80	€ 137,15	€ 136,80
3	€ 418.396,66	€ 1.056,15	€ 670,26	€ 533,46	€ 136,81	€ 136,28
...	...	...	...	...	...	...
118	€ 285.147,95	€ 1.269,62	€ 456,80	€ 363,56	€ 93,24	€ 80,22
119	€ 283.878,34	€ 1.271,65	€ 454,77	€ 361,94	€ 92,82	€ 79,76
120	€ 282.606,69	€ 1.273,69	€ 452,73	€ 360,32	€ 92,41	€ 79,30
Totaal			€ 67.998,99	€ 54.119,85	€ 13.879,14	€ 12.926,42