



Bij rentemiddeling breken we je huidige rentevastperiode open en vervangen deze door een nieuwe rentevastperiode, met een nieuwe rente. Het nieuwe rentetarief is gebaseerd op de actuele rente, jouw huidige rente en de vergoeding die je betaalt omdat je tussentijds je rentevastperiode aanpast. In deze PDF leggen we je uit hoe dit werkt aan de hand van een rekenvoorbeeld.

## Rentemiddelingsopslag

Met rentemiddeling betaal je een **rentemiddelingsopslag** bovenop de gekozen rente. Om de opslag te kunnen berekenen, kijken we naar 3 variabelen:

1. De restschuld van de lening op het moment dat de nieuwe rente ingaat. Over dit bedrag betaal je de rentemiddelingsopslag.
2. De looptijd van de nieuwe periode. Over deze periode betaal je de rentemiddelingsopslag. Bij rentemiddeling kan dit 5 of 10 jaar zijn. De nieuwe periode mag niet korter zijn dan de huidige resterende rentevaste periode.
3. De vergoeding bij tussentijds aanpassen.

Omdat je tussentijds jouw hypotheek aanpast, betaal je ons een vergoeding.

## Hoe wordt de vergoeding berekend?

- We tellen de gemiste rentebedragen op. Dit zijn de bedragen die wij in de toekomst niet van je ontvangen omdat je jouw rente aanpast. De gemiste rentebedragen bepalen we op basis van de (actuele) vergelijkingsrente voor soortgelijke leningen.
- Het totaal aan rentebedragen rekenen we volgens de contante waarde-methode om naar een contante waarde. Het totaal van de gemiste rentebedragen wordt hierdoor lager.
- Dit bedrag is de vergoeding voor het tussentijds aanpassen van de rente.

Hieronder zie je een rekenvoorbeeld ter verduidelijking. Dit is een (vereenvoudigd) voorbeeld voor het berekenen van de vergoeding, niet van rentemiddeling.

|                                                         | Voorbeeld rentemiddeling |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|
| Actuele restschuld                                      | € 200.000                |
| Huidige rente                                           | 6%                       |
| Restand loontijd oude rentevastperiode                  | 2 jaar                   |
| Vergelijkingsrente                                      | 1,9%                     |
| <br>                                                    |                          |
| Huidige rente van jouw hypotheek                        | 6%                       |
| Rente inkomsten huidige rente per jaar                  | € 12.000                 |
| Vergelijkingsrente                                      | 1,9%                     |
| Rente-inkomsten vergelijkingsrente per jaar             | € 3.800                  |
| <br>                                                    |                          |
| Gemiste rente inkomsten per jaar (€ 12.000 -/- € 3.800) | € 8.200                  |
| Restant looptijd oude rentevastperiode                  | 2 jaar                   |
| Renteverlies (€ 8.200 x 2)                              | € 16.400                 |
| Contante waarde renteverlies                            | € 16.080                 |

### Hoe komen we tot de rentemiddelingsopslag?

Met rentemiddeling betaal je elke maand een extra bedrag aan rente. Deze extra rentebetalingen bij elkaar opgeteld over de hele nieuwe rentevaste periode zetten we om naar een contante waarde. Dit bedrag mag na contant maken niet meer zijn dan de vergoeding die je anders in één keer zou betalen. Uit deze formule volgt de hoogte van de rentemiddelingsopslag. Heb je een lineaire of annuïteiten hypotheek? Dan houden we er rekening mee dat de schuld en daardoor de rentebetalingen elke maand dalen.

|           | Restschuld | Extra rentebetalingen o.b.v. de rentemiddelingsopslag van 0,89% | Extra rentebetalingen contant o.b.v. de rentemiddelingsopslag van 0,89% |
|-----------|------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Maand 1   | € 200.000  | € 149,40                                                        | € 149,30                                                                |
| Maand 2   | € 200.000  | € 149,40                                                        | € 148,85                                                                |
| Maand 3   | € 200.000  | € 149,40                                                        | € 148,58                                                                |
| .....     | .....      | .....                                                           | .....                                                                   |
| Maand 120 | € 200.000  | € 149,40                                                        | € 119,92                                                                |
|           |            | <b>€ 17.928,00</b>                                              | <b>€ 16.080,00</b>                                                      |

Je betaalt € 17.928,00. Maar omdat je de bedragen in de toekomst gaat betalen, heeft dit bedrag een contante waarde van € 16.080,00. Aan het eind van de nieuwe rentevastperiode zijn alle extra rentebetalingen voldaan en is de gehele vergoeding betaald.

De nieuwe rente na rentemiddeling wordt nu:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Rentepercentage nieuwe rentevastperiode | 2,2%           |
| Rentemiddelingsopslag                   | + 0,89%        |
| Rentepercentage na rentemiddeling       | <b>= 3,09%</b> |