

Uitleg over de Wijze van Renteberekening van SocioHypotheek

Wat is de SocioHypotheek?

Bij SocioHypotheek sluit u een hypotheek af waarbij de rente vooraf in rekening gebracht wordt en opgeteld bij de schuld. Bij elke volgende uitbetaling wordt de rente van het komende jaar berekend en bijgeschreven bij de schuld. De schuld neemt hierdoor jaarlijks toe. U hoeft dus geen maandelijkse rente te betalen zoals bij een reguliere hypotheek, waardoor uw besteedbaar inkomen gelijk blijft.

Hoe werkt de rente bij SocioHypotheek?

De manier van renteberekening van SocioHypotheek verschilt van andere geldverstrekkers die verzilverproducten aanbieden, waar de rente per maand achteraf wordt berekend. Als de rentepercentages precies gelijk zijn bij SocioHypotheek en een andere geldverstrekker, zal het bedrag aan verschuldigde rente niet hetzelfde zijn. De methode van renteberekening die SocioHypotheek gebruikt is minder gunstig.

Voorbeeld van renteberekening:

Datum uitbetaling	Leeftijd	Hypotheekschuld (u leent)	Rente 6,54%	Uitbetaling
01-06-2024	75 jaar	€ 30.000	€ 1.962	€ 28.038

Stel: U bent 75 jaar, u leent € 30.000, de rente is 6,54% over € 30.000 = € 1.962. U krijgt uitgekeerd € 28.038. De methodiek van SocioHypotheek is anders. Wij lenen u € 30.000 en houden direct de rente voor een geheel jaar bij u in, waardoor u € 28.038 krijgt uitgekeerd.

De meeste banken berekenen de rente als volgt: U krijgt € 28.038 uitgekeerd. Aan het einde van elke maand berekenen zij de rente van 6,54% over € 28.038. De methode van renteberekening is minder gunstig voor u.

Hoe werkt een aflossing bij SocioHypotheek?

Zoals u heeft kunnen lezen, houdt SocioHypotheek de rente vooraf voor een geheel jaar bij u in. Als u eerder aflost, heeft SocioHypotheek teveel rente bij u in rekening gebracht. U krijgt deze teveel in rekening gebrachte rente terug.

Voorbeeld van volledige aflossing:

Stel, u wilt op 10 juli 2024 volledig aflossen. Dat betekent dat u de lening 40 dagen heeft gehad. De rente per dag is € 1.962 / 365 dagen = € 5,38. € 5,38 keer 40 dagen is € 215,20. U heeft van SocioHypotheek uitgekeerd gekregen € 28.038. De rente is € 215,20. Indien u op 10 juli 2024 € 28.038 + € 215,20 = € 28.253,20 aflost, heeft u de lening volledig afgelost.

Voorbeeld van gedeeltelijke aflossing:

Stel, u wilt op 10 juli € 5.000 aflossen. De schuld op 10 juli is € 28.253,20 (zie vorig rekenvoorbeeld).

Aflossen van € 5.000:

- U lost € 5.000 af op 10 juli.
- Na aflossing is uw schuld € 28.253,20 - € 5.000 = € 23.253,20.

Rente na aflossing:

- De jaarlijkse rente over € 23.253 is € 1.627 (berekent met 6,54% rente middels discontering ($€ 23.253 * 6,54\% / (1-6,54\%)$)).
- De dagrente wordt berekend door € 1.627 te delen door 365 dagen = € 4,46 per dag.

Rente voor de resterende dagen tot 1 juni 2025:

- Er zijn nog 325 dagen over tot 1 juni 2025 (365 - 40 dagen).
- De rente voor deze 325 dagen is € 4,46 x 325 = € 1.446.

Uw schuld op 31 mei 2025:

- Uw schuld op 31 mei 2025 is € 23.253 + € 1.446 = € 24.699.

Nieuwe renteberekening op 1 juni 2026:

- Op 1 juni 2025 wordt de rente voor het volgende jaar ingehouden.
- Uw schuld op 1 juni 2026 is € 26.425. De rente wordt ingehouden.
- De schuld wordt dan opnieuw berekend met de rente van 6,54% ($€ 24.699 * (6,54\% / (1-6,54\%)) + € 24.699 = € 26.425$).

Voor het volgende jaar ziet uw uitbetalingsschema er als volgt uit:

Datum uitbetaling	Leeftijd	Hypotheekschuld (u leent)	Rente 6,54%	Uitbetaling
01-06-2025	76 jaar	€ 26.425	€ 1.728	-

Dagrente:

In een aantal gevallen krijgt u te maken met dagrente. Wanneer er tussentijds wordt afgelost op de SocioHypotheek, wordt de te veel in rekening gebrachte rente die is ingehouden bij de storting, verrekend met de uitstaande hypotheekschuld op dat moment. Wanneer het bindend aanbod binnen de geldigheid passeert bij de notaris, maar voor 1 van de volgende data: 1 maart, 1 juni, 1 september, 1 december, dan wordt er een dagrente in rekening gebracht.

Voorbeeld van dagrente:

Stel, u wilt weten hoe de rente per dag werkt bij SocioHypotheek. Hieronder leggen we dit uit met twee voorbeelden.

1. Vergoeding bij het eerder passeren van de hypotheek:

Stel, u passeert de hypotheek bij de notaris op 17 februari. De jaarrente volgens uw uitbetaalschema is € 600.

- De dagrente berekent u door de jaarrente (€ 600) te delen door het aantal dagen in een jaar (365).
 - $€ 600 / 365 \text{ dagen} = € 1,64 \text{ per dag}$.
- U passeert op 17 februari en de eerstvolgende rente-inhoudingsdatum is 1 maart. Dit betekent dat er 12 dagen (of 13 in een schrikkeljaar) zitten tussen 17 februari en 1 maart.
- De vergoeding voor deze 12 dagen is:
 - $€ 1,64 \times 12 \text{ dagen} = € 19,68$.

U betaalt dus een vergoeding van € 19,68 voor het eerder passeren van de hypotheek bij de notaris.

2. Aflossing van een deel van de hypotheek:

Stel, u betaalt op 1 september een bedrag van € 5.000 terug. De jaarrente volgens uw uitbetaalschema is opnieuw € 600.

- De dagrente berekent u weer door de jaarrente (€ 600) te delen door het aantal dagen in een jaar (365).
 - $€ 600 / 365 \text{ dagen} = € 1,64 \text{ per dag}$.
- U betaalt terug op 1 september. De periode vanaf 1 maart tot 1 september is 184 dagen.
- De rente voor deze 184 dagen is:
 - $€ 1,64 \times 184 \text{ dagen} = € 301,76$.

Wij brengen deze € 301,76 in mindering om uw actuele hypotheeksaldo te berekenen. Als uw oorspronkelijke schuld € 10.000 was, wordt dit als volgt berekend:

- $€ 10.000 - € 301,76 \text{ (rente voor 184 dagen)} - € 5.000 \text{ (terugbetaald bedrag)} = € 4.698,24$.

Uw schuld op 1 september is dan € 4.698,24.

Conclusie

SocioHypotheek hanteert een unieke manier van renteberekening waarbij de rente vooraf voor een jaar wordt ingehouden. Dit kan zowel voordelen als nadelen met zich meebrengen, afhankelijk van uw persoonlijke situatie en behoeften. Door de dagrente en aflossingsmethoden goed te begrijpen, kunt u beter beslissen of SocioHypotheek voor u geschikt is.