

Persbericht NVHP

NVHP: Alertheid bij "meeneemregelingen" geboden

De Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners, NVHP, roept haar leden maar ook consumenten op om extra alert te zijn op de voorwaarden die gelden bij meeneemregelingen zoals die bestaan bij hypothecaire kredieten.

Meeneemregeling

De meeneemregeling is het recht dat de aanbieder van een hypothecair krediet aan hypotheekgevers kan verlenen om de rente die tussen partijen is afgesproken "mee te nemen" wanneer in de toekomst een andere woning wordt aangekocht waarvoor de consument opnieuw een hypothecair krediet bij de betreffende aanbieder wil afsluiten. Over het restant van de lening kan dan, voor de periode dat de rentevastperiode nog niet is afgelopen, dit bedrag tegen die rente ook voor de nieuwe hypotheek worden geleend.

In een markt met dalende rentes weinig aandacht voor voorwaarden

Gedurende langere tijd heeft de hypotheekmarkt te maken gehad met dalende hypotheekrentes. In zo'n markt hebben consumenten weinig belang bij het kunnen meenemen van de rente, die voor hun oude hypotheek gold, naar een nieuwe hypotheek. Immers de rente voor de nieuwe hypotheek wordt lager dan die gold voor de oude hypotheek.

Groot belang in markt met stijgende rente

Bij een fors deel van de in de afgelopen jaren afgesloten hypotheeken hebben consumenten gekozen om de op dat moment geldende lage rente tot wel 40 jaar "vast" te zetten. Deze consumenten hebben bij eventuele verhuizing een groot financieel belang bij het kunnen "meeverhuizen" van deze lage rente naar hun nieuwe hypotheek.

Geen recht maar afspraak met in praktijk grote verschillen

Het kunnen "meenemen" van het in het verleden afgesproken rentepercentage naar een nieuwe hypotheek is geen recht. Het is een faciliteit die tussen aanbieder en consument, bij het afsluiten van een hypothecair krediet, kan worden afgesproken. Als dit recht bestaat wordt dit in het algemeen in de voorwaarden van het hypothecair krediet vastgelegd. De voorwaarden die de aanbieder aan dit recht verbindt kunnen per aanbieder verschillen.

Misverstanden in de praktijk

In de afgelopen jaren is er weinig aandacht geweest voor de verschillen in voorwaarden die aanbieders hanteren met betrekking tot overeengekomen recht om het rentepercentage voor de "oude hypotheek" mee te kunnen nemen naar de "nieuwe hypotheek". Wanneer consumenten onvoldoende inzicht hebben in de voorwaarden waaronder zij de rente kunnen meenemen, kan dat ertoe leiden dat consumenten te lichtvaardig besluiten nemen bij de aankoop van een nieuwe woning, met het risico dat in een te laat stadium blijkt dat de nieuwe woning niet gefinancierd kan worden. Een aantal voorbeelden uit de praktijk illustreren dat risico.

Maximaal 1 miljoen

Er zijn aanbieders die in hun voorwaarden hebben opgenomen dat de meeneemregeling geldt tot maximaal 1 miljoen euro. Als echter de bedragen worden opgeteld van de resterende lening van de "oude woning", de hypotheek voor de nieuwe woning en het bedrag dat nodig is de periode te overbruggen tussen het moment van aankoop nieuwe woning en verkoop oude woning dan kan, vooral in de grote steden, ook bij reguliere woningen dit maximum al snel overschreden worden. Blijkt er dan geen recht te zijn om het rentepercentage van de oude hypotheek mee te nemen, dan zal de aankoop van de nieuwe woning mogelijk niet meer te financieren zijn op basis van de huidige rentes.

Eerst verkopen

Er zijn ook aanbieders die in hun voorwaarden hebben opgenomen dat, om voor het recht om de rente van de oude hypotheek mee te nemen, eerst de oude woning moet worden verkocht voordat de nieuwe hypotheek wordt afgesloten. Onder meer bij consumenten die besluiten een eigen woning te gaan bouwen kan deze bepaling tot gevolg hebben dat de financiering voor de nieuwe woning niet meer haalbaar is.

Geen deling bij scheiding

Er zijn ook verschillen hoe aanbieders omgaan met het recht om de rente mee te nemen bij echtscheiding. Er zijn aanbieders die het aan de ex-partners overlaten hoe zij dit recht tussen beide partners verdelen. Andere aanbieders kennen het meeneemrecht uitsluitend toe aan de partner die in voorheen gemeenschappelijke woning blijft wonen.

Verdiepen in voorwaarden zoals die golden bij afsluiten

Ilja Nanninga, secretaris van de NVHP: "De meeneemregeling" is een containerbegrip geworden. Vooral bij consumenten bestaat er onvoldoende besef dat de voorwaarden waaronder dit recht bestaat per aanbieder sterk kunnen verschillen. Adviseurs en Hypothecair Planners doen er verstandig aan om, wanneer dit onderwerp aan de orde komt, zeer nauwkeurig te kijken naar de exacte voorwaarden die de aanbieder verbindt aan het recht om de afgesproken rente mee te nemen naar een nieuwe hypotheek."

Hoevelaken, 11 september 2023