

Verhuisregeling bij hypotheek niet altijd bruikbaar

Mogelijkheden beperkt door strengere acceptatieregels

Bijna alle hypotheekleningen hebben tegenwoordig de mogelijkheid om bij een verhuizing de rente mee te nemen. Onderzoek van MoneyView laat zien dat de voorwaarden waaronder dat kan, van bank tot bank kunnen verschillen. Ook wijst MoneyView er op dat het mee kunnen nemen van de lage rente volledig afhankelijk is van de nieuwe kredietbeoordeling die de geldgever bij zo'n verhuizing uitvoert. Bestaande klanten worden daarbij niet anders behandeld dan nieuwe aanvragers.

Wanneer iemand van de ene naar de andere woonwoning verhuist, bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van de verhuisregeling van de hypotheek. In het geval de hypotheekverstrekker een verhuisregeling aanbiedt, kan de bestaande hypotheeklening worden meegenomen naar de nieuwe woning. Daarbij blijven de rente en de looptijd ongewijzigd.

Dit is natuurlijk vooral gunstig in het geval iemand een lage rente betaalt. Dat voordeel, in combinatie met het feit dat er voor de bestaande hypothecaire lening doorgaans lagere kosten bij de notaris hoeven te worden gemaakt, maakt een verhuisregeling interessant. Bovendien kunnen 'oude' fiscale voordelen in stand blijven en aan de lening verpande kapitaal- of spaarverzekeringen worden voortgezet. In het geval de nieuwe woning duurder is dan de oude zal er dan alleen voor het meerdere een nieuwe lening moeten worden afgesloten tegen de dan geldende marktrente.

Verschillen in voorwaarden

Uit onderzoek van MoneyView, waarbij van 61 annuïtaire hypotheekleningen de verhuisregeling is onderzocht, komt naar voren dat inmiddels alle hypotheekverstrekkers een verhuis- of meeneemregeling kennen, op één product na (de Investeringshypotheek van NIBC). De laatste geldverstrekker die die mogelijkheid nog niet had was Philips Pensioenfonds, maar ook hun klanten kunnen sinds kort de rente meeverhuizen.

Onderling verschillen de verhuisregelingen van elkaar. Bij 4 aanbieders moet de oude woning eerst verkocht zijn voordat men van de regeling gebruik kan maken. Bij 54 van de 61 onderzochte producten is het mogelijk om de rente per leningdeel mee te verhuizen. Bij 4 producten dient de nieuwe hypotheek uiterlijk te passeren op de datum dat de oude hypotheek is afgelost. Bij 6 producten dient bij het meenemen van de hypotheek de nieuwe hypotheekakte binnen 3 maanden getekend te worden. Bij het overgrote deel, 43 producten, hoeft de nieuwe akte echter pas binnen 6 maanden getekend te worden. Bij 7 producten varieert deze termijn zelfs van 9 tot 15 maanden. Wanneer een aanbieder het toestaat om de nieuwe woning aan te kopen voordat de oude is verkocht dan blijft bij 22 van de 61 onderzochte producten de oude lening tegen de contractrente doorlopen. Bij 7 producten wordt deze omgezet naar variabele rente en krijgen 6 producten het tarief van het overbruggingskrediet, 6 krijgen het 1-jaarstarief, 7 het 2-jaarstarief en bij 1 product wordt het 5-jaarstarief gehanteerd. Van 6 producten zijn de gegevens hierover niet ontvangen.

Fiscale spelregels kunnen knellen

Meenemen van de rente is in de regel vooral aantrekkelijk wanneer deze laag is en de rentevast periode nog een tijdje loopt. Maar ook een hoge rente zou interessant kunnen zijn in het geval er sprake is van een spaarhypotheek. Een lagere rente leidt immers tot een hogere benodigde spaarpremie. Bij reeds lang lopende spaarhypotheekleningen kan die premiestijging het effect van de lagere rente teniet doen of de lening zelfs duurder maken. Het meenemen van een lening met een hogere rente dan de marktrente is echter om fiscale redenen niet toegestaan.

Persbericht

Toetsing bij verhuizing gelijk aan nieuwe aanvraag

Een verhuisregeling lijkt zo op het oog dus altijd interessant voor mensen met een lage rente op het moment van verhuizen. Maar toch kan de consument lang niet in alle situaties profiteren van zo'n verhuisregeling. Er zijn situaties denkbaar waarbij de klant bij verhuizen niet voldoet aan de acceptatiecriteria van zijn huidige geldverstrekker, hetzij doordat die criteria aangescherpt zijn of omdat de persoonlijke situatie van de consument is veranderd. Van zo'n situatie is bijvoorbeeld sprake als de klant inmiddels zelfstandig ondernemer is geworden of flexwerker. Niet alle aanbieders verstrekken hypotheek aan zelfstandigen of hanteren in zo'n geval andere spelregels waarbij er veelal minder hypotheek wordt verstrekt.

Maar ook in het geval de klant tien jaar voor zijn pensioendatum staat of de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt kan het zijn dat de klant bij zijn huidige geldverstrekker niet voldoet aan de inkomenscriteria. Het is dan dus ook niet mogelijk om de oude lening mee te verhuizen naar de nieuwe woning. De klant zal elders een geheel nieuwe hypotheek moeten afsluiten tegen de huidige, bij die partij geldende marktrente. Ook de notariskosten zullen dan moeten worden berekend over de totale lening. Daarbij blijft het natuurlijk de vraag of de klant een hypotheekverstrekker zal kunnen vinden die op grond van de nieuwe inkomensgegevens een geheel nieuwe lening zal willen verstrekken. De problematiek rondom het verkrijgen van een hypotheek door een startende ondernemer, flexwerker of pensioengerechtigde is bekend.

Daarnaast kan er sprake zijn van een hypotheek met NHG die bij verhuizen niet meer aan de acceptatievoorwaarden van NHG voldoet. In het geval de klant bij een aanbieder zit die alleen hypotheek met NHG verstrekt kan gebruik maken van de verhuisregeling onmogelijk blijken. Inmiddels doet dat euvel zich nog alleen voor bij de Hypotrust Goede Start Hypotheek.

De verhuisregeling is een mooie voorwaarde om in geval van een lage contractrente de lopende rentevaste periode af te kunnen maken bij een nieuwe woning. Heel relevant in deze periode van uniek lage rentes. Maar in de praktijk blijkt dat klanten er lang niet altijd gebruik van kunnen maken. Banken maken geen onderscheid tussen bestaande en nieuwe klanten bij de beoordeling van de kredietrisico's. Een mooie verhuisregeling kan daardoor zomaar waardeloos blijken.

Over MoneyView

MoneyView is het onafhankelijke onderzoeks- en benchmarkinstituut voor financiële dienstverleners. MoneyView volgt op dagelijkse basis de productontwikkelingen op het gebied van levensverzekeringen, pensioenen, hypotheek, schadeverzekeringen, inkomensverzekeringen, beleggingsproducten en bancaire producten. Met producten als de ProductManager, Selector, Advisa Online en AeQuote biedt MoneyView productvergelijking- en benchmarkoplossingen voor banken, verzekeraars en adviseurs.

Voor meer informatie (niet voor publicatie):

MoneyView
Lidy Groenewoud

Tel. 020 - 626 85 85
E-mail: l.groenewoud@moneyview.nl