

Factsheet BLG Wonen Rente Meeneemregeling

Stel, uw klant gaat verhuizen. Als uw klant een woning verkoopt en een ander huis koopt, kan hij of zij onder bepaalde voorwaarden de hypotheekrente meeverhuizen. BLG Wonen biedt hiervoor de Rente Meeneemregeling. Dat is natuurlijk vooral interessant als de rente die uw klant nu betaalt, lager is dan de actuele rente bij een nieuwe hypotheek.

Wat is de Rente Meeneemregeling?

De Rente Meeneemregeling is de communicatieve naam voor het meenemen van de hypotheekrente naar een volgende woning. Als uw klant nu een hypotheek afsluit bij BLG Wonen kan hij, als hij de oude woning verkoopt en een nieuwe woning koopt, de rente-afspraken van de oude hypotheek meenemen naar (koppelen aan) de nieuwe woning.

Wat zijn de mogelijkheden?

Verkoopt uw klant de huidige woning en koopt hij een nieuwe? Dan heeft uw klant twee mogelijkheden:

- Uw klant lost de oude hypotheek af en neemt de rente-afspraken van de oude hypotheek mee naar de nieuwe hypotheek. Uw klant neemt hierbij de rente-afspraken mee naar de nieuwe hypotheek. De klant behoudt de rente die hij heeft, mits hij in dezelfde tariefklasse valt met zijn nieuwe hypotheek op zijn nieuwe huis. Omdat een nieuwe woning vaak duurder is, kan dit betekenen dat uw klant de hypotheek moet verhogen. Hiervoor kan uw klant een extra hypotheek afsluiten tegen de dan geldende rente en voorwaarden. Voor de totale hypotheek wordt opnieuw de schuld-marktwaardeverhouding bepaald. Hierdoor kan de gehele hypotheek in een andere tariefgroep vallen. Dat betekent dat ook de 'meegenomen' rente tijdens de rentevaste periode kan worden aangepast. BLG Wonen gebruikt voor het wijzigen van de rente op de bestaande hypotheek de opslagen en kortingen die van toepassing waren bij het afsluiten van het huidige rentecontract.
- Uw klant lost de oude hypotheek af en neemt een nieuwe hypotheek op de nieuwe woning. Uw klant kan dan kiezen voor een hele andere hypotheek met een andere rente.

Wanneer is de Rente Meeneemregeling interessant voor uw klant?

De Rente Meeneemregeling (het meenemen van de hypotheekrente) is vooral interessant als de rente die uw klant op de huidige hypotheek betaalt lager is dan de rente die voor nieuw af te sluiten leningen op dat moment geldt. Die lagere rente kan uw klant voor de rest van de rentelooptijd en rest van het hypotheekbedrag van de oude hypotheek meeverhuizen naar de nieuwe woning.

Bij een (bank)sparhypotheek hoeft het niet altijd voordeliger te zijn een rente mee te nemen.

Goed om te weten

Is de resterende looptijd van de rentevaste periode korter dan 10 jaar? Dan toetsen we de haalbaarheid van de hypotheek tegen de dan geldende AFM toetsrente. Ook als de huidige rente lager is. Het kan dus voorkomen dat de gewenste hypotheek niet haalbaar is in combinatie met de Rente Meeneemregeling. In dat geval moet worden gekozen voor een hele nieuwe hypotheek tegen de actuele hypotheekrente.

Dit zijn de voorwaarden:

- Uw klant kan de rente alleen meenemen als deze verhuist naar een nieuwe eigen woning. De klant moet de oude woning helemaal verkopen.
- Uw klant moet binnen drie maanden na het aflossen van de oude hypotheek in verband met verkoop van de woning een nieuwe hypotheek aanvragen voor aankoop van je nieuwe eigen woning.
- Uw klant kan de rente alleen meenemen als deze voldoet aan de voorwaarden die op dat moment gelden voor een nieuwe hypotheek.
- Uw klant kan per leningdeel de rente-afspraken van de hypotheek meenemen voor maximaal het bedrag van de oude hypotheek op het moment van aflossen.
- Uw klant neemt per leningdeel de rente-afspraken van de hypotheek mee voor de resterende duur van de huidige rentevaste periode.
- De looptijd van de hypotheek mag niet korter zijn dan de resterende duur van je huidige rentevaste periode.
- Uw klant kan alleen gebruikmaken van de meeneemregeling als de huidige hypotheek een vaste rente kent.
- Uw klant kan de rente voor een Bespaarhypotheek alleen meenemen naar een nieuwe Bespaarhypotheek

Wat als de oude woning nog niet verkocht is?

Is de oude woning nog niet verkocht en de hypotheek nog niet afgelost? En heeft de klant wel al een nieuwe woning gekocht? Dan kan de klant ook gebruik maken van de Rente Meeneemregeling.

Het rentecontract van de hypotheek (waarop de Rente Meeneemregeling van toepassing is) op de oude woning wordt dan omgezet naar een rente voor een overbruggingskrediet. De rentepeildatum van de rente voor het overbruggingskrediet is de aanvraagdatum van de hypotheek voor de nieuwe woning. De rente staat 2 jaar vast. De aflosvorm wordt omgezet naar aflosvrij.

Fiscale werking: de schuld van de oude woning, die openstaat op het moment van het aangaan van de schuld voor de nieuwe eigen woning, gaat over naar de nieuwe woning. Het aflossingsschema van de oude woning wordt voortgezet. Voor de schuld die op de oude woning rust geldt dan geen aflossingseis meer.

Rente meeneemregeling bij een relatiebreuk

Hierin onderkennen we 2 situaties:

1. De woning wordt in zijn geheel verkocht: beide schuldenaren kunnen gebruik maken van de rente meeneemregeling. Uiteraard gemaximeerd tot gezamenlijk 100% van de openstaande hypotheekschuld op het moment van volledige aflossing in verband met verkoop van de woning. Onderlinge afspraken tussen beide klanten zijn gewenst en vragen we als geldverstrekker op, als 1 van de klanten een aanvraag doet voor een nieuwe hypotheek voor aankoop van een nieuwe woning.
2. Er is sprake van een ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid (de woning wordt dus niet in zijn geheel verkocht): de vertrekkende schuldenaar doet, met ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, afstand van de rente meeneemregeling. Daarnaast is er in deze situatie geen sprake van een volledige aflossing van de hypotheek vanwege verkoop.

Contact

Wilt u meer weten over de Rente Meeneemregeling? Op [asnbank.nl](https://www.asnbank.nl) vindt u de voorwaarden van de Rente Meeneemregeling. U kunt natuurlijk ook contact opnemen met een van onze rayon- of accountmanagers. Wij vertellen u graag meer over het onderwerp.