



Beste lezer,

Vanuit de adviseur van Zorgzaam Scheiden ben je in aanraking gekomen met onze organisatie.

Lex, Martijn en Jasper zijn MBV Hypotheken, gevestigd in Nijkerk en landelijk actief. Authentiek, met plezier en advies op een transparante en begrijpelijke manier. Dat is ons credo.

Door de jaren heen hebben wij in samenwerking met Zorgzaam Scheiden vele klanten geholpen met hun woonwens en het daarbij behorende hypotheektraject. Wij helpen je om rust en overzicht te krijgen, zodat jij een nieuwe start kunt maken.



Van links naar rechts: Jasper, Martijn, Lex

Huis, hypotheek en scheiden, hoe zit dat nu eigenlijk?

Op het moment dat je met je mediator van Zorgzaam Scheiden een gesprek hebt gehad over de stappen die nodig zijn om op een goede manier uit elkaar te gaan, moet je ook gaan bedenken hoe je om wil gaan met de (gezamenlijke) koopwoning en hypotheek. Vragen die dan opkomen zijn bijvoorbeeld: Wie blijft wonen in de woning? Welke waarde vertegenwoordigd de woning? Kan ik de bestaande hypotheek overnemen en mijn partner uitkopen? Graag geven wij je wat handvatten hoe je hier mee kunt omgaan. Net als bij een scheiding dienen hier stappen in te worden ondernomen.

Stappenplan in het kort

Stap 1	Overeenstemming over de waarde van de te verdelen woning.
Stap 2	Bekijken of je genoeg kunt lenen zodat je alleen in het huis kunt blijven wonen.
Stap 3	Opstellen van een echtscheidingsconvenant of vaststellingsovereenkomst.
Stap 4	Scheiding definitief maken.
Stap 5	Aanvraag doen bij de geldverstrekker.

Stap 1

Allereerst is het belangrijk dat je overeenstemming hebt over de waarde van de woning. Dit is namelijk het uitgangspunt om te kunnen berekenen wat er mogelijk is. Om de waarde te kunnen bepalen heb je diverse mogelijkheden. Zo heb je de gemeentelijke waarde (WOZ-waarde), waardebepaling makelaar, modelmatige taxatie (desktoptaxatie) en het volwaardige taxatierapport via een taxateur.

Stap 2

Als je er samen uit bent wat een reële waarde is voor de woning, dan kunnen wij aan de hand van het inkomen van de blijvende partner en de bestaande hypotheekschuld berekenen of overname van de bestaande schuld (ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid) en uitkoop (overwaarde in de woning) van de vertrekkende partner mogelijk is. In deze fase is er al contact geweest. Dat kan via de mail, telefoon, videobellen of fysieke afspraak.

We kijken bij deze berekening ook of er sprake is van eventuele partneralimentatie en bestaande schulden niet zijnde hypothecaire schulden, denk hierbij aan een roodstandkrediet bij de bank, private lease of een persoonlijke lening. Deze hebben namelijk een negatief effect op de leencapaciteit. Hierna kunnen wij dan een goede indicatie geven van de bruto en netto maandlasten voor de nieuwe hypotheeksituatie. Omdat de rente over eventuele nieuwe leningdelen nog niet bekend is in deze fase kunnen wij op dit moment alleen een indicatie geven op basis van de actuele hypotheekrente. De uiteindelijke rente wordt later vastgelegd in een offerte. Op dat moment weten we de definitieve maandlasten.

De meeste geldverstrekkers hebben voor het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en uitkoop van de vertrekkende partner een apart beheerbeleid, want in de meeste gevallen past de nieuwe financieringssituatie namelijk niet binnen de reguliere hypotheeknormen en is er dus maatwerk nodig. Wij werken als onafhankelijk adviseur samen met nagenoeg alle geldverstrekkers en onderzoeken bij het maken van de berekening welk beleid van toepassing is. Zo komen we later niet voor verassingen te staan.

Stap 3

Dit is het moment dat je een vervolgesprek bij je mediator van Zorgzaam Scheiden hebt. Hier wordt een start gemaakt met de opmaak van een (concept) echtscheidingsconvenant (gehuwden of geregistreerde partners) of (concept) vaststellingsovereenkomst (samenwoners) waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd.

Na opmaak van het concept echtscheidingsconvenant of vaststellingsovereenkomst (wat wij eerst nog controleren) hebben we één (of meerdere) (fysieke) gesprek(ken) over herverdeling van de leningdelen (in verband met fiscaliteit). We maken dan ook de financieringsopzet zoals we deze bij de bank gaan indienen en vullen samen eventueel het NIBUD Persoonlijk Budgetadvies in. De geldverstrekker wil namelijk weten of de inkomsten en lasten in de nieuwe situatie in goede verhouding staan met elkaar.

Stap 4

Het echtscheidingsconvenant of vaststellingsovereenkomst wordt getekend. Indien er sprake is van een echtscheidingsconvenant wordt deze ingediend bij de rechtbank. Hierna volgt het vonnis/beschikking van de rechtbank. Dit duurt circa 4 – 8 weken na indienen van het echtscheidingsconvenant. Indien de vaststellingsovereenkomst wordt getekend is deze direct definitief.

Stap 5

In de tussentijd vragen we een rentevoorstel aan voor de uitkoop van de vertrekkende partner bij de geldverstrekker zodat er zekerheid is over de rente. Verder regelen wij de taxatie en benaderen wij de notaris voor het opmaken van een concept akte van verdeling. Als het vonnis van de rechtbank (beschikking) is ingeschreven bij de burgerlijke stand, zijn de stukken compleet. Na beoordeling van de stukken welke de geldverstrekker opvraagt, volgt de definitieve offerte.

Na het tekenen van de definitieve offerte worden de stukken naar de notaris verstuurd. De notaris nodigt jou en je ex-partner uit om de akte van verdeling te ondertekenen, waarna deze definitief is. De woning en hypotheek staan nu op jouw eigen naam.

Kosten

De kosten voor het gehele traject zoals hierboven beschreven, tot de afwikkeling bij de notaris, bedragen afhankelijk van de situatie tussen de € 3.495,- en € 3.995,- (vrij van BTW). Deze kosten zijn inclusief eventueel af te sluiten verzekering bij werkloosheid, overlijden en arbeidsongeschiktheid. De kosten worden via de afrekening van de notaris betaald.

Het is nog goed om te weten dat de kosten voor de adviseur, notaris en taxateur vaak meegefinancierd kunnen worden en in veel gevallen aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting.

Lex Wichertjes
Martijn Zuidersma
Jasper Blokhuis

Bezoekadres

Ds. Kuypersstraat 14T, 3863 CA Nijkerk

Postadres

Postbus 169, 3860 AD Nijkerk

Algemeen telefoonnummer

033 456 51 47

E-mailadres

info@mbvhypotheke.nl