

Scheiden: wat te doen met uw koopwoning?

Het liep al langere tijd niet goed en uiteindelijk hebben jullie ervoor gekozen om uit elkaar te gaan. Maar u heeft samen een koopwoning. Gaan jullie die verkopen? Alleen kopen? Of u uit laten kopen door uw ex partner? Moeilijke beslissing, vooral als niet duidelijk is hoe uw financiën er na de scheiding uit gaan zien. In deze blog wil ik u kort meenemen in een aantal opties.

Koopwoning

Kan ik de woning alleen betalen? Wil ik dat wel? Of waar moet ik anders gaan wonen? Voordat u een gesprek met uw partner of bank aangaat, kunt u zelf al veel uitzoeken om een inschatting te maken welke opties in uw situatie haalbaar zijn. Zo zijn er via internet op diverse sites proefberekeningen te maken voor wat u maximaal aan hypotheek kunt krijgen. Als u dit naast hetgeen legt wat u naar verwachting nodig heeft om de woning over te kopen, dan geeft dit vaak al een goede indicatie of dat een reële optie is. Soms kunt u de optie om te blijven wonen zelf al afstrepen. Geldt voor uw ex-partner hetzelfde? Ga dan het gesprek met elkaar aan over de verkoop van de woning.

Verkoop

Bij verkoop is het belangrijk om hierover in gesprek te gaan met de bank. Check daarbij ook of uw hypotheek is afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Is dat het geval, benoem dit dan bij de bank. Wordt er namelijk een restschuld verwacht, dan kan NHG dat in sommige gevallen vergoeden en zit u niet met een restschuld eigen woning. U kunt hier alleen aanspraak op maken als u vooraf door de bank laat toetsen of het voor een van u beide niet mogelijk is de woning over te kopen. Bespreek NHG met de bank en vraag wat u daarin moet doen.

Alleen kopen

Komt er aan de andere kant uit dat u het mogelijk wel kunt lenen, ga er dan nog eens verder naar kijken. Zit er overwaarde in en moet u, als u de woning wilt behouden, uw ex uitkopen? Kunt u dat of moet u dat lenen? En als er verlies in zit, kan uw ex-partner dat dan aan u betalen?

Uw hypotheek gaat veranderen

Wat veel mensen ook niet weten: heeft u een spaarhypotheek, een aflossingsvrije, een beleggingshypotheek, of een combinatie daarvan, dan gaat bij oversluiten uw hypotheek veranderen. Sinds 2013 moeten hypotheekleningen namelijk verplicht worden afgelost en doordat u nu alleen de hypotheek afsluit, mag u maximaal de helft (uw eigen deel) van uw oude hypotheekvormen meenemen. De andere helft moet u dus verplicht annuïtair of lineair afsluiten. Dit heeft als gevolg dat de hypotheeklasten fors hoger kunnen worden. Bespreek dit tijdig met de bank en leg dit naast uw inkomsten. Kunt en wilt u dit maandelijks aan hypotheeklasten dragen?

Uit laten kopen

Als u de woning wilt verkopen, maar uw ex-partner wil hem kopen, dan kan uw ex partner ervoor kiezen u uit te kopen. Dat werkt in principe hetzelfde als ik hierboven schrijf over zelf kopen, alleen dan net andersom. Voor u is het belangrijk om goed na te gaan of en hoeveel vermogen er in de woning zit. Kijk niet alleen naar overwaarde, maar ook bij bijvoorbeeld een spaarhypotheek naar het gedeelte dat al gespaard is in de loop der jaren. Vervolgens is het voor u zaak om zelf op zoek te gaan naar nieuwe passende woonruimte. Houdt rekening met de hoogte van de maandlasten zodat dit straks past in uw

nieuwe begroting.

Hulp nodig?

U merkt al, er zijn veel mogelijkheden die veelal afhankelijk zijn van uw financiële situatie. Wij denken hierin graag met u mee. We kunnen samen helderheid krijgen in uw inkomsten en uitgaven en het effect hiervan op uw woning. Geïnteresseerd? Maak vandaag nog een afspraak.