



De MVE-eengezinswoning:

Dat is kopen zonder zorgen



Woonstad Rotterdam

Rochussenstraat 21

3015 EA Rotterdam

Telefoon (010) 440 88 00

E-mail info@woonstadrotterdam.nl

Postadres

Postbus 2370

3000 CJ Rotterdam

www.woonstadrotterdam.nl

Woonstad Rotterdam is met ruim 50.000 woningen de grootste wooncorporatie van Rotterdam. Dat zijn vooral huurwoningen.

Maar we vinden het belangrijk dat mensen kunnen kiezen of ze willen kopen of huren. Daarom bieden wij ook huurwoningen te koop aan. Bij Woonstad Rotterdam krijgen eigen huurders eerst de kans om hun woning te kopen. Daarna komen andere geïnteresseerden in aanmerking. De opbrengsten investeren wij in ons woningbezit. Zo worden kopers én huurders er beter van.

Woonstad Rotterdam is al jaren succesvol met een unieke koopvorm 'Maatschappelijk Verantwoord Eigendom' (MVE). Dat is kopen zonder zorgen. De MVE-koopvorm biedt kopers een aantal garanties. Welke dat zijn en hoe het werkt, leest u in deze brochure.



1

**MVE betekent:
een woning
kopen zonder
zorgen**

Maatschappelijk Verantwoord Eigendom

De voordelen en voorwaarden van MVE

2



Woonstad Rotterdam zal het planmatig onderhoud voor u verzorgen:

het onderhoud aan daken, dakgoten, gevels.

Meer informatie

over planmatig onderhoud zie pagina 6 en 7.

De MVE-koopvorm maakt het kopen van een woning eenvoudig en aantrekkelijk. Wilt u een MVE-woning kopen? Dan zijn de volgende voorwaarden van toepassing.

Geen zorgen over 'groot' onderhoud

Koopt u een MVE-woning? Dan blijft Woonstad Rotterdam het zogenaamde planmatig onderhoud voor u verzorgen. Zoals het onderhoud aan daken, dakgoten en gevels. Wij zorgen ervoor dat de delen van uw woning die onder planmatig onderhoud vallen, goed worden onderhouden.

Voor het planmatig onderhoud betaalt iedere eigenaar maandelijks een vast bedrag. De hoogte van uw bijdrage voor het planmatig onderhoud wordt bij de koop vastgesteld voor tien jaar. Jaarlijks wordt het bedrag aangepast aan de gemiddelde prijsstijging.

De voordelen zijn duidelijk: u hebt geen zorgen over een groot deel van het onderhoud én de kosten blijven overzichtelijk!

Altijd een koper voor uw woning

Wilt u uw MVE-woning weer verkopen? Dan bent u altijd zeker van een koper. U verkoopt uw woning namelijk altijd terug aan Woonstad Rotterdam. Dit heeft als voordeel dat u niet maanden in onzekerheid hoeft te zitten of u uw woning wel kwijtraakt. Wij kopen uw woning gegarandeerd binnen 3 maanden terug;

binnen 3 maanden heeft u het geld dus op uw rekening staan.

Kortom, met MVE loopt u minder risico bij de verkoop van uw woning. Bij terugverkoop wordt uw woning door een onafhankelijke deskundige getaxeerd. De taxateur stelt de marktwaarde van de woning vast.

Minder risico bij verkoop

Wanneer u uw woning aan ons terugverkoopt, kan de waarde van uw woning hoger of lager zijn dan het bedrag waarvoor u uw woning heeft gekocht. Bij het verkopen van uw woning kunt u dus winst maken maar ook verlies lijden. Wij delen dat risico met u. Volgens de koopvorm MVE deelt u namelijk de waardeverandering als volgt met ons.

MVE-C:

De waardeverandering wordt gedurende een periode van vijf jaar aflopend gedeeld tussen u en Woonstad Rotterdam:

looptijd	% waardeverandering	
	koper	Woonstad
1e jaar	50%	50%
2e jaar	60%	40%
3e jaar	70%	30%
4e jaar	80%	20%
5e jaar	90%	10%
6e jaar en >	100%	-

3

Geen zorgen
over een groot
deel van het
onderhoud

4



Meer informatie

- over hypotheke vindt u op pagina 8;
- over de notaris vindt u op pagina 8 en 9.

De opstalverzekering via Woonstad Rotterdam: makkelijk en goedkoop

Het is belangrijk dat u uw woning en inboedel goed verzekert. Wanneer u nu een woning huurt, heeft u waarschijnlijk al een inboedelverzekering tegen brand-, storm- en waterschade. Als eigenaar van een woning is het ook van belang dat u verzekerd bent tegen schade aan de woning zelf; de zogenaamde opstalverzekering.

Omdat Woonstad Rotterdam al zijn woningen tegen dit risico heeft verzekerd, laten wij de verzekering van MVE-woningen meelopen tegen een aanzienlijke korting. U profiteert daarvan mee. U hoeft dus geen nieuwe opstalverzekering af te sluiten én u betaalt een voordelige premie. Het bedrag dat u aan premie moet betalen voor de opstalverzekering, wordt opgeteld bij het maandelijkse bedrag voor planmatig onderhoud.

Financieringsvoorwaarden

Om risico voor u en voor ons te beperken stelt Woonstad Rotterdam dat kopers van MVE-woningen bij het afsluiten van hun hypotheek aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- De rente moet voor minimaal vijf jaar worden vastgelegd.
- De hoogte van het hypotheekbedrag mag maximaal zijn: koopsom + kosten koper + 10% extra (voor eventuele aanpassingen aan de woning).

Diverse financiële instellingen in Rotterdam zijn goed bekend met de MVE-koopvorm. Het staat u natuurlijk vrij om te kiezen bij welke bank u uw hypotheek afsluit.

Overige voorwaarden

Daarnaast zijn de volgende voorwaarden van toepassing bij het kopen van een MVE-woning:

- U moet de woning zelf bewonen. Het is niet toegestaan om de woning te verhuren of voor andere doeleinden aan te wenden.
- U koopt de woning in de huidige staat.
- Woonstad Rotterdam wijst de notaris aan.
- De koopsom van de woningen wordt altijd vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Dit geldt ook wanneer u de woning wilt verkopen en dus terugverkoopt aan Woonstad Rotterdam. Wanneer u het niet eens zou zijn met de vastgestelde taxatiewaarde, is de geschillenregeling van toepassing. De geschillenregeling houdt in dat u ook een taxateur aanwijst. Uw taxateur wijst dan samen met de taxateur van Woonstad Rotterdam een derde taxateur aan. Deze drie taxateurs zullen een taxatiewaarde vaststellen die bindend is.

5

**Gunstig
verzekerd tegen
schade aan de
woning**



Planmatig Onderhoud Eengezinswoningen

6



Wat onderhoudt Woonstad Rotterdam voor u?

- De fundering, de dragende muren, het dak, de kozijnen en het buitenschilderwerk.

Een belangrijk kenmerk van MVE-woningen is dat Woonstad Rotterdam het casco en de buitenkant blijft onderhouden. Dit gebeurt voor alle woningen volgens een vooropgezette planning. Daarom noemen wij dit 'planmatig onderhoud'. Als eigenaar van een MVE -eengezinswoning betaalt u ons een maandelijkse bijdrage voor het planmatig onderhoud. De hoogte van deze bijdrage wordt bij de koop vastgesteld voor de duur van 10 jaar. Jaarlijks wordt dit bedrag aangepast aan de gemiddelde prijsstijging. U weet dus bij de aankoop al wat u de komende 10 jaar ongeveer moet betalen voor het planmatig onderhoud.

Wat onderhoudt Woonstad Rotterdam voor u?

Onder het planmatig onderhoud valt het onderhoud aan de buitenkant en het casco van uw woning. U moet dan denken aan: de fundering, de dragende muren, het dak, de kozijnen en het buitenschilderwerk. Wanneer u over die zaken klachten heeft, dan kunt u contact opnemen met Woonstad Rotterdam.

Welk onderhoud moet u zelf verzorgen?

Voor al het overige onderhoud bent u zelf verantwoordelijk. Eventuele reparaties of vernieuwingen betaalt u dan ook zelf. Het gaat bijvoorbeeld om: niet- dragende binnenmuren, keukens, badkamers, de individuele c.v. installatie en mechanische ventilatie. Daarnaast komt ook het incidentele onderhoud aan de buitenkant

van uw woning, onderhoud dat niet is gepland, voor uw rekening. U moet dan bijvoorbeeld denken aan een daklekkage of een raam of toegangsdeur die niet meer dicht kan.

De gevolgen van verbeteringen aan uw woning

Misschien bent u van plan om een dakkapel aan te brengen of een serre te laten maken? Dat kan! Alle wijzigingen die u aanbrengt, moeten uiteraard wel voldoen aan bouwkundige voorschriften en gemeentelijke verordeningen. Verder is het belangrijk te weten dat zelf aangebrachte voorzieningen niet door Woonstad Rotterdam worden onderhouden. Ook bent u verantwoordelijk voor eventuele gevolgschade van de door u zelf aangebrachte veranderingen, bijvoorbeeld lekkages als gevolg van constructiefouten en dergelijke.

Wij raden u dan ook aan om altijd eerst contact op te nemen met Woonstad Rotterdam wanneer u plannen heeft voor verbeteringen aan de buitenkant van uw woning.



Het vaststellen van uw bijdrage

Woonstad Rotterdam bezit zo'n 50.000 woningen en heeft veel ervaring in het onderhoud ervan. De bouwkundige aspecten van alle woningen zijn bij Woonstad Rotterdam bekend. Wij zijn op de hoogte van de levensduur van de verschillende bouwdelen en weten hoe die het beste onderhouden kunnen worden. Om niet voor verrassingen te komen staan, inspecteren wij onze woningen regelmatig. Op basis van onze bevindingen maken wij dan altijd voor een aantal jaren een planning voor het onderhoud. Dat blijven wij dus ook voor uw woning doen.

Omdat Woonstad Rotterdam het onderhoud van een groot aantal woningen tegelijk uitvoert, zijn de totale kosten lager dan wanneer iedere eigenaar het planmatig onderhoud afzonderlijk zou laten doen. Daarom kunnen wij uw bijdrage aan de totale onderhoudskosten laag houden en de hoogte ervan voor een langere tijd garanderen.

Het aanpassen van het planmatig onderhoud

Door de kennis van ons woningbezit en ervaring met onderhoud weten wij wat er in de toekomst aan onderhoud aan uw woning moet worden gedaan. Het is niet altijd zo dat de geplande werkzaamheden voor de lange termijn elk jaar klakkeloos kunnen of moeten worden uitgevoerd. Minstens eenmaal per drie jaar wordt de staat van onderhoud door ons uitvoerig beoordeeld, dit noemen wij een 'conditiemeting'.

De uitkomsten van de conditiemeting kunnen invloed hebben op de planning. Het is soms beter de volgorde waarin werkzaamheden worden uitgevoerd aan te passen. Het dak kan bijvoorbeeld eerder aan vervanging toe zijn dan verwacht en het schilderwerk van de kozijnen zou misschien best nog wel een jaartje kunnen wachten.

Ieder jaar ontvangt u van Woonstad Rotterdam een rapportage over de voortgang van de onderhoudswerkzaamheden. U ontvangt dan ook een onderhoudsplanning. In die planning kunt u terugvinden wanneer welke activiteiten staan gepland.

Welk onderhoud moet u zelf verzorgen?

- Niet- dragende binnenmuren, keukens, badkamers, de individuele c.v. installatie en mechanische ventilatie.
- Het incidentele onderhoud aan de buitenkant van uw woning en onderhoud dat niet is gepland.

U koopt een woning, en dan?

8



Het bedrag dat u voor NHG moet betalen is gering

Daar staat tegenover dat u een korting krijgt op de rente tijdens de hele looptijd van de hypotheek.

Heeft u misschien recht op koopsubsidie?

Voor meer informatie kunt u terecht bij een hypotheekadviseur.

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. U moet de financiering regelen, u moet naar de notaris, u moet uw woning goed verzekeren. Vooral als u voor het eerst in uw leven een woning koopt, moet u veel regelen. Om u een handje te helpen zet Woonstad Rotterdam de belangrijkste zaken voor u een op rij.

De financiering

De hypotheek

De meeste mensen hebben niet genoeg geld om in een keer de koopsom van een woning te betalen. Dan moet de woning worden gefinancierd. Daarvoor kunt u geld lenen bij een bank. Een lening om een woning te kunnen kopen heet een hypotheek. Hypotheek is een ander woord voor onderpand. De bank zal u het geld alleen willen lenen als deze er zeker van is dat u het geld ook weer terugbetaalt. Die zekerheid krijgt de bank doordat u uw huis in onderpand (hypotheek) geeft. Het geld dat u leent moet u uiteraard terugbetalen, meestal binnen een periode van dertig jaar. Naast het aflossen van het bedrag voor uw woning, moet u ook rente betalen. De rente is een percentage van het bedrag dat u leent. De hoogte van het rentepercentage is afhankelijk van de rentestand op het moment dat u de woning koopt. Het is mogelijk om het rentepercentage voor een langere periode vast te zetten. Het voordeel is dat u precies weet wat uw kosten zijn voor de komende jaren.

Kosten Koper

Voor de woning betaalt u niet alleen de 'gewone' koopsom, u moet daar nog de zogenaamde kosten koper bij optellen. De kosten koper is een bedrag dat bestaat uit:

- de kosten van het afsluiten van uw hypotheek;
- de kosten van de notaris;
- de overdrachtsbelasting.

Over het algemeen zijn de kosten koper ongeveer 9% van de koopsom van uw woning. Bij het vaststellen van de hoogte van uw hypotheek kunt u de kosten koper meenemen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woning biedt mensen die een woning kopen met een hypotheek tot een bepaald bedrag NHG. Dat houdt in dat de stichting bij de bank garant staat voor het hypotheekbedrag: kunt u door omstandigheden bijvoorbeeld niet meer betalen, dan staan zij borg voor u.

Koopsubsidie

Met koopsubsidie wil de overheid het eigen woningbezit bevorderen. Wanneer een aanvrager voldoet aan de voorwaarden, kan hij een subsidie ontvangen in de vorm van een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten.

Informatie via www.senternovem.nl.

De notaris

De notaris draagt het eigendom van de woning over van Woonstad Rotterdam naar u. Wanneer de hypotheek is

geregeld, ontvangt u van de notaris een uitnodiging om de transportakte en de hypotheekakte te komen ondertekenen. Als dat is gedaan, bent u officieel eigenaar van de woning. Bij de notaris ontvangt u ook de sleutels van de woning.

Belastingen

De gemeente

Mensen die eigenaar zijn van een woning moeten aan de gemeente twee soorten belasting betalen: rioolrecht en onroerende zaakbelasting. De gemeente Rotterdam stelt de hoogte daarvan vast. U ontvangt automatisch bericht van de gemeente.

a) Rioolrecht

Alle eigenaars van een woning moeten rioolrecht betalen aan de gemeente. Als u nu een woning huurt, dan betaalt de eigenaar van uw woning rioolrecht. Wanneer u een woning koopt, moet u zelf rioolrecht betalen.

b) Onroerende zaakbelasting

Onroerende zaakbelasting bestaat uit twee bedragen: een bedrag dat de gebruiker van een woning aan de gemeente moet betalen en een bedrag dat de eigenaar van een woning aan de gemeente moet betalen. Als u nu een woning huurt, betaalt u – als gebruiker – onroerende zaakbelasting en de eigenaar van uw woning betaalt – als eigenaar – onroerende zaakbelasting. Wanneer u een woning koopt, moet u ook het deel van de eigenaar betalen. Dat bedrag is over

het algemeen iets hoger dan dat van de gebruiker van de woning.

De belastingdienst

Bezitters van een woning moeten een deel van de waarde van hun woning optellen bij hun inkomen. Daar staat tegenover dat mensen met een eigen woning een deel van de hypotheekrente terugkrijgen van de belasting. Wij leggen het hieronder in het kort voor u uit. De Belastingdienst kan u hier uiteraard alles over vertellen.

a) Eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is de naam voor het extra bedrag dat de Belastingdienst bij uw inkomen telt omdat u een woning bezit. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de waarde van uw woning en wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van de woning voor de onroerende zaakbelasting.

b) Teruggave

Als woningbezitter heeft u ook financiële voordelen. De rente die u maandelijks betaalt over uw hypotheek, is in principe aftrekbaar van uw belastbare inkomen.

Ook de kosten voor het afsluiten van de hypotheek kunt u gedeeltelijk terugkrijgen. Deze bedragen zijn namelijk aftrekbaar voor de belastingen. Of en in hoeverre u belastinggeld kunt terugvorderen, kunt u te weten komen bij de Belastingdienst.



Meer informatie

Als u naar aanleiding van deze informatie vragen heeft, dan is Woonstad Rotterdam graag bereid u te woord te staan.

U kunt tijdens kantooruren contact opnemen met de afdeling Commercie van Woonstad Rotterdam via telefoonnummer: **(010) 440 88 00**



Maatschappelijk Verantwoord Eigendom

Woonstad Rotterdam

Commercie

Heer Bokelweg 104

3015 EA Rotterdam

Telefoon (010) 440 88 00

E-mail info@woonstadrotterdam.nl

Postadres

Postbus 2370

3000 CJ Rotterdam

www.woonstadrotterdam.nl