



# Een woning kopen zonder zorgen

Maatschappelijk Verantwoord  
Eigendom



## **Woonstad Rotterdam**

Rochussenstraat 21

3015 EA Rotterdam

**Telefoon** (010) 440 88 00

**E-mail** [info@woonstadrotterdam.nl](mailto:info@woonstadrotterdam.nl)

### **Postadres**

Postbus 2370

3000 CJ Rotterdam

**[www.woonstadrotterdam.nl](http://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 en gemeenschappelijke installaties.

### Meer informatie

- over de Vereniging van Eigenaren vindt u op pagina 6 en 7;
- over planmatig onderhoud vindt u op pagina 8 t/m 10.

**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, gevels en gemeenschappelijke installaties. 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 aan de Vereniging van Eigenaren. 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 hypotheeken vindt u op pagina 11;
- over de notaris vindt u op pagina 12.

### 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 en afgerekend met de Vereniging van Eigenaren.

### 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**

# De Vereniging van Eigenaren

6



## De maandelijkse bijdrage aan de VvE bestaat uit:

- een bijdrage voor planmatig onderhoud;
- een bijdrage voor de opstalverzekering;
- een bijdrage voor het bestuur en administratie van de VvE;
- een bijdrage voor incidentele reparaties aan 'de buitenkant' en de gemeenschappelijke ruimten van het complex;
- een bijdrage in de servicekosten.

**Als u een appartement koopt, wordt u als eigenaar automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE zorgt voor een goede gang van zaken binnen een gebouw. De VvE heeft een belangrijke rol bij het behoud van de waarde van het gebouw en bij het behoud van de waarde van de woningen.**

## Waarom een Vereniging van Eigenaren?

Het appartementencomplex is eigendom van Woonstad Rotterdam. Om de woningen te kunnen verkopen moet het eigendom van het hele complex worden gesplitst in losse delen die ieder een andere eigenaar kunnen krijgen: appartementsrechten. Splitsen in appartementsrechten betekent eigenlijk dat iedere woning wordt beschreven en een appartementsnummer krijgt. Wanneer een gebouw wordt gesplitst, maakt een notaris een zogenaamde splitsingsakte op. In die akte worden alle appartementsrechten vastgelegd. Het is wettelijk verplicht dat, tegelijk met de splitsingsakte, een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht. Deze vereniging behartigt de belangen van alle eigenaren.

Wanneer u een appartement koopt, koopt u een deel van een gebouw. Formeel koopt u dan een appartementsrecht. Ook wordt u, als eigenaar, automatisch lid van de VvE.

## Hoe werkt de VvE?

Minimaal één keer per jaar wordt er door de leden van de VvE vergaderd, de Algemene Leden Vergadering (ALV). Bij deze gelegenheid kunnen de leden, en dus ook u, meebeslissen over allerlei zaken die het gebouw aangaan.

Zoals iedere vereniging heeft een VvE een bestuurder en een administrateur. De eerste drie jaar, vanaf het moment waarop het eerste appartementsrecht is verkocht, zal Woonstad Rotterdam als bestuurder en administrateur alle administratieve, technische en financiële werkzaamheden verrichten. Als de vereniging eenmaal goed functioneert kan de administratie op een gegeven moment indien gewenst door anderen, bijvoorbeeld één van de leden, worden gedaan. Het bestuur van de VvE blijft bij Woonstad Rotterdam. Over de uitgevoerde werkzaamheden wordt vanzelfsprekend verantwoording afgelegd aan de leden van de vereniging.





## De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren

De VvE zorgt voor een goede gang van zaken binnen het gebouw. Zo zorgt de VvE voor het dagelijks onderhoud en voor het verwerken van klachten. De kosten worden door de leden gezamenlijk gedragen.

### Wanneer u een woning koopt, betaalt u een maandelijkse bijdrage aan de VvE.

#### Deze bijdrage bestaat uit:

- a)** een bijdrage voor planmatig onderhoud (zie pagina 8 t/m 10);
- b)** een bijdrage voor de opstalverzekering (zie pagina 4);
- c)** een bijdrage voor het bestuur en administratie van de VvE;
- d)** een bijdrage voor incidentele reparaties aan 'de buitenkant' en de gemeenschappelijke ruimten van het complex (zie pagina 8);
- e)** een bijdrage in de servicekosten, bijvoorbeeld de kosten van de huismeester en het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten.

De bedragen voor **a)** en **c)** worden bij de aanvang van de koop vastgesteld voor 10 jaar. Jaarlijks worden deze bedragen aangepast aan de gemiddelde prijsstijging. De bedragen voor **d)** en **e)** kunnen variëren, deze worden vastgesteld door de ALV van de VvE.

Zoals gezegd zal Woonstad Rotterdam in aanvang zorgen voor een goed lopende VvE. Dit betekent dat u, nadat u de woning heeft gekocht, met uw vragen en klachten terecht kunt bij Woonstad Rotterdam. De VvE -administrateur zorgt voor de afhandeling van zaken die betrekking hebben op de betaling van de VvE bijdragen. Bij het wijkteam kunt u terecht met alle overige vragen.

Woonstad Rotterdam zal in aanvang zorgen voor een goed lopende Vereniging van Eigenaren.

# Planmatig Onderhoud Gestapelde bouw

8



## Woonstad Rotterdam onderhoudt voor u:

- de fundering;
- de dragende muren;
- het dak;
- de kozijnen en het buitenschilderwerk;
- de bergingen;
- de brandgangen;
- de riolering en de bestrating.

En alle bouwkundige voorzieningen die gemeenschappelijk worden gebruikt:

- de liftinstallatie;
- het trapportaal;
- de belinstallatie.

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-woning betaalt u maandelijks een bijdrage aan de VvE voor het onderhoud van uw woning.

## 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, de bergingen, de brandgangen, de riolering en de bestrating. Ook alle bouwkundige voorzieningen die gemeenschappelijk worden gebruikt vallen hieronder, zoals de liftinstallatie, het trapportaal en de belinstallatie.

Als eigenaar van een MVE-woning betaalt u voor het planmatig onderhoud, via de VvE, een maandelijks bijdrage aan Woonstad Rotterdam. De hoogte van de bijdrage voor planmatig onderhoud wordt bij de koop vastgesteld voor 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.

## Welk onderhoud moet u 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.

Voor incidenteel onderhoud aan de buitenkant van uw woning en aan gemeenschappelijke ruimten van het gebouw, bijvoorbeeld een daklekkage of toegangsdeur die niet goed sluit, betaalt u maandelijks een kleine bijdrage aan de VvE.

Klachten of verzoeken tot reparaties van gemeenschappelijke ruimten kunt u melden bij de VvE, bij de VvE-administrateur van Woonstad Rotterdam. De VvE-administrateur handelt de klachten af, houdt de maandelijks bijdrage bij, betaalt de rekeningen en zorgt dat alles goed verloopt.



9

Casco en bui-  
tenkant blijven  
goed onder-  
houden

167-189

10



### **Woonstad Rotterdam inspecteert alle woningen regelmatig**

Op basis van onze bevindingen maken wij dan altijd voor een aantal jaar een planning voor het onderhoud. Dat blijven wij ook voor uw woning doen.

### **Het vaststellen van uw bijdrage**

Woonstad Rotterdam bezit zo'n 50.000 woningen en heeft veel ervaring in het onderhoud van woningen. De bouwkundige aspecten van alle woningen zijn bij Woonstad Rotterdam bekend. Wij zijn op de hoogte van de levensduur van de verschillende bouwdeelen en weten hoe die het beste onderhouden kunnen worden.

Om niet voor verrassingen te komen staan, inspecteren wij al onze woningen regelmatig. Op basis van onze bevindingen maken wij dan altijd voor een aantal jaar 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**

Woonstad Rotterdam weet nu al, op grond van zijn kennis van de woning en zijn ervaring met onderhoud, op hoofdlijnen wat er in de toekomst aan onderhoud aan uw woning moet worden gedaan. Het is echter niet altijd zo dat de geplande werkzaamheden voor de lange termijn elk jaar klakkeloos kunnen of moeten worden uitgevoerd. Minstens eenmaal per 3 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. Bij het bijstellen van de planning wordt uiteraard ook rekening gehouden met eventuele klachten die binnenkomen bij de VvE. Woonstad Rotterdam ontvangt daarover informatie van de VvE.

Ieder jaar ontvangt de VvE van Woonstad Rotterdam een rapportage over de voortgang van de onderhoudswerkzaamheden. De rapportage wordt in de ledenvergadering van de VvE besproken. Zo wordt iedere eigenaar jaarlijks geïnformeerd over het onderhoud.

# U koopt een woning, en dan?

11



**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. 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 dan 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 deze kosten koper laten opnemen in het hypotheekbedrag.

### 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](http://www.senternovem.nl).

### 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.

12



### 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**

## 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 leveringsakte 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 dient u aan de gemeente te betalen.

## 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 onroerend 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.



**13**

**De keuze  
is aan u: huren  
of kopen?**



**Maatschappelijk Verantwoord Eigendom**

## **Woonstad Rotterdam**

### **Commercie**

Heer Bokelweg 104

3015 EA Rotterdam

**Telefoon** (010) 440 88 00

**E-mail** [info@woonstadrotterdam.nl](mailto:info@woonstadrotterdam.nl)

### **Postadres**

Postbus 2370

3000 CJ Rotterdam

[www.woonstadrotterdam.nl](http://www.woonstadrotterdam.nl)