



Havensteder
sterk in wonen

uw eerste koopwoning

een handig stappenplan voor de
aanstaande huiseigenaar



uw eerste koopwoning

／ Thuis; een eigen huis geeft een goed gevoel.
Toch is een huis kopen nog een hele onderneming.
De zoektocht, een hypotheek, contracten, gesprekken
met makelaars, verkopers en de notaris: hoe pak ik
dat aan? En waar begin ik met zoeken? ／

Havensteder helpt u graag op weg. Wij verhuren én verkopen woningen.
Al onze koopwoningen vindt u op www.kopenbijhavensteder.nl En in
dit boekje leggen we stap voor stap uit hoe een huis kopen werkt en wat
u onderweg tegenkomt. Zodat u uiteindelijk zorgeloos naar uw nieuwe
woning verhuist. Met uw zaken goed geregeld.



Stap voor stap op weg naar een eigen huis

STAP 1: WAT KAN IK BETALEN?

Zoek eerst uit wat u kunt lenen en wat de maandlasten zijn. Een hypotheekadviseur kan dat voor u berekenen. U kunt kiezen voor:

- een adviseur van een bank. Hij of zij bemiddelt in de producten van deze bank.
- een onafhankelijk hypotheekadviseur. Dat kan een zelfstandig adviseur zijn of een adviseur van een landelijke hypotheekadviesketen. Hij of zij bemiddelt voor meerdere geldverstrekkers.

Hoeveel geld u kunt lenen, hangt af van uw situatie. De hypotheekadviseur kijkt naar:

- inkomen
- schulden
- dienstverband
- leeftijd
- de waarde van de woning die u wilt kopen
- de kosten die u gaat maken
- uw wensen voor de toekomst
- uw verzekeringen
- en hoe u uw lening wilt terugbetalen.

Meestal is het eerste gesprek gratis. Vraag dat na voor u een afspraak maakt!

STAP 2: WAAR WIL IK WONEN?

U weet wat u kunt betalen. Nu kunt u een woning zoeken die binnen uw budget past. Er valt genoeg te kiezen in het ruime aanbod. Zoeken wordt makkelijker, wanneer u al een paar keuzes heeft gemaakt:

- Liever de gezellige, stadse drukte van Rotterdam? Of de rust en het groen van Capelle aan den IJssel?
- Een overzichtelijk appartement of de ruimte van een eengezinswoning?
- Tuinieren of liever een balkon?
- Moet er een school in de buurt zijn? Openbaar vervoer of andere voorzieningen?

We maken het u nog wat makkelijker. Op www.kopenbijhavensteder.nl staan al onze koopwoningen overzichtelijk bij elkaar. Met uitgebreide informatie.

De makelaar leidt u
rond en vertelt u alles
wat u wilt weten



STAP 3: EEN EERSTE BEZOEK

Vindt u op www.kopenbijhavensteder.nl een woning die u aanspreekt? Maakt u dan een kijkafspraak met de verkopend makelaar. U kunt de woning vrijblijvend bezoeken. De makelaar leidt u rond en vertelt u alles wat u wilt en moet weten over de woning en de omgeving.

STAP 4: IK KOOP HEM!

U heeft uw woning gevonden! Dit moet hem worden en u besluit de woning te kopen. We stellen nu een voorlopige koopovereenkomst op. Daarin staan onder andere:

- de koopsom
- de datum van de overdracht
- en het financieringsbeding. Hierop doet u een beroep, als u de hypotheek niet rond krijgt. U ziet dan van de koop af. U moet dan wel minimaal twee afwijzingen van financiers laten zien. Zodat wij weten dat u genoeg moeite heeft gedaan om de lening te krijgen.

Wanneer u en wij de koopovereenkomst hebben ondertekend, gaat de wettelijke bedenktijd in. U mag dan binnen drie werkdagen van de koop afzien. En u hoeft daar geen reden voor op te geven.

STAP 5: DE HYPOTHEEK REGELEN

Nu de betaling nog regelen. Voor de meeste kopers betekent dat een hypotheek. De hypotheekadviseur stelt vast welk bedrag u nodig heeft. Hij kijkt naar de koopsom, eventuele verbouwingskosten en kosten koper. De kosten koper bedragen ongeveer 5 tot 6% van de koopsom en omvatten bijvoorbeeld:

- overdrachtsbelasting
- notariskosten
- kadasterkosten
- Koopt u een eengezinswoning van ons, dan moet het Kadaster soms nog het perceel inmeten. Ook die kosten vallen onder de kosten koper.

Uw hypotheekadviseur leidt u door het hele proces heen. Hij vertelt u precies welke gegevens u moet aanleveren.

De bank vraagt om een taxatierapport van de woning. Een taxatie is een onafhankelijk oordeel over de waarde van uw woning. Een makelaar (niet de verkopende makelaar) of een taxateur kan de woning voor u taxeren. De hypotheekadviseur kan dat voor u regelen.

U betaalt advies- en afhandelingskosten voor het afsluiten van de hypotheek. Die kosten zitten in het hypotheekbedrag.



STAP 6: OFFICIEEL EIGENAAR

Als de hypotheek rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. De notaris maakt een afspraak met u voor de levering van de woning: de overdracht. Hij stelt een hypotheekakte en leveringsakte op. Die krijgt u een paar dagen voor de overdracht thuisgestuurd met de nota van afrekening. Leest u deze papieren zorgvuldig door.

Hypotheekakte

Dit is de officiële akte die hoort bij uw hypotheek. Er staat in dat u het huis als onderpand geeft aan de bank, in ruil voor de geldlening. Met de geldlening betaalt u de aankoopsom aan ons.

Leveringsakte

Door deze akte gaat het eigendom van de woning over van ons, naar u. De inhoud moet kloppen met de eerder gesloten koopovereenkomst. Alle afspraken met betrekking tot de koop staan erin, zoals de koopsom en overdrachtsdatum. U, wij en de notaris ondertekenen de akte.

Op de dag van de overdracht bezoekt u met de makelaar eerst de woning voor een eindinspectie. U controleert of de woning wordt opgeleverd, zoals we dat met elkaar afspraken. Hierna gaat u naar de notaris om de leveringsakte en hypotheekakte te ondertekenen. De notaris controleert of uw bank de aankoopsom van de woning heeft overgemaakt. Het geld komt altijd eerst op de rekening van de notaris te staan. Is de koop definitief en heeft u de sleutel in ontvangst genomen? Dan maakt de notaris het geld over aan ons. Vervolgens worden de hypotheekakte en transportakte ingeschreven in het Kadaster. En daarmee bent u eigenaar van de woning!

Gefeliciteerd, u bent eigenaar van uw nieuwe woning! En nu?

✓ De verkoop is rond en u bent de nieuwe eigenaar. U betaalt elke maand de hypotheek, gas, water en licht. Dus dat is geregeld.

Daarnaast brengt een eigen woning nog een aantal vaste lasten met zich mee. We zetten er een aantal voor u op een rij. ✓

VvE (Vereniging van Eigenaren)

Als u een appartement koopt, koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een appartementsrecht. Samen met de andere eigenaren bent u dan lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE regelt:

- het onderhoud van de buitenkant van het gebouw en van de algemene ruimtes. Denkt u bijvoorbeeld aan het dak, de kozijnen, het trappenhuis en de lift
- de opstalverzekering

Het is dus belangrijk dat de VvE een goed onderhoudsplan heeft en voldoende geld. Eenmaal per jaar vergadert en besluit de VvE over al die zaken. Alle eigenaren sparen samen voor het onderhoud en de verzekering. U betaalt hiervoor elke maand een bijdrage.

Het lidmaatschap is wettelijk verplicht. Uw lidmaatschap stopt wanneer:

- u uw appartement heeft verkocht

- en de notaris de overdracht aan de nieuwe eigenaar heeft geregeld.

In Capelle aan den IJssel koopt Havensteder ook eengezinswoningen als een appartementsrecht. Ook daar regelt een VvE het onderhoud.

Verzekeringen

Sluit een inboedel- en opstalverzekering af. Met een inboedelverzekering dekt u schade aan uw spullen in huis. De opstalverzekering verzekert schade aan uw woning zelf. Bijvoorbeeld veroorzaakt door brand of storm.

Heeft u een appartement? Dan regelt de VvE de opstalverzekering voor alle eigenaren. Vraag bij de VvE na of er inderdaad al een opstalverzekering is en wat die verzekering dekt.

Gemeentebelastingen

Als woningeigenaar betaalt u elk jaar belastingen aan de gemeente:

- onroerendezaakbelasting

- rioolheffing
- waterschapsbelasting.

De waarde van uw woning bepaalt de hoogte van de belasting.

Onderhoud

In uw eigen huis wilt u prettig wonen. Goed onderhoud is een van de dingen die daarvoor zorgen. Maar goed onderhoud zorgt ook dat uw woning zijn waarde behoudt.

Heeft u een appartement gekocht? Dan zitten de onderhoudskosten voor de buitenkant en de gemeenschappelijke ruimtes waarschijnlijk in uw bijdrage aan de VvE. U betaalt daar dus wel zelf voor, maar de VvE regelt het onderhoud. Het onderhoud in uw woning regelt en betaalt u zelf. Heeft u een eengezinswoning, zonder VvE? Dan regelt en betaalt u alle onderhoudskosten aan het huis direct zelf.



Havensteder is een woningcorporatie. Wij verhuren woningen aan ongeveer 45.000 huishoudens in Rotterdam, Capelle aan den IJssel en Berkel en Rodenrijs. We verkopen ook woningen.



Wie een woning van ons koopt, kan rekenen op voordeel. We hebben verschillende gunstige regelingen, zoals:

- korting op de aankoopprijs van uw woning
- of terugkoopgarantie
- of meer lenen tegen lagere lasten
- of hulp bij de verbouwing van uw woning.

Wilt u meer weten? Belt u dan met onze afdeling Verkoop, telefoonnummer 010 890 25 25. Of bel met de makelaar die de woning verkoopt. Al onze koopwoningen vindt u op www.kopenbijhavensteder.nl



Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam
T 010 890 25 25
www.kopenbijhavensteder.nl

ook te volgen op  



KOOPZEKER KIES **Nieuwe keuken, badkamer en toilet?**

Koopt u een woning met het KoopZeker kwaliteitskeurmerk? Vraag dan eens naar de mogelijkheden van KoopZeker Kies: een financieel aantrekkelijk opleverpakket bestaande uit een nieuwe keuken en/of badkamer en toilet. U kunt kiezen uit een basis of luxe uitvoering. Meer informatie over KoopZeker Kies en de (financiële) mogelijkheden leest u in de folder 'KoopZeker Kies'.



KOOPZEKER TOP **Kunt of wilt u niet zelf verbouwen?**

Wij bieden een aantal koopwoningen aan met het opleverpakket KoopZeker Top. Deze woningen worden volgens hoge kwaliteitsnormen en met hoogwaardige materialen verbouwd. Aan deze verbouwing hoeft u zelf niets te doen: bij de sleuteloeverdracht is uw woning helemaal af. Kortom: u ontvangt alle voordelen van KoopZeker, u geniet van een moderne luxe beleving én u wordt gedurende de verbouwing geheel ontzorgd.



KOOPZEKER PLUS **Wonen met een plus**

Naast onze hoogwaardige opleverpakketten KoopZeker Kies en KoopZeker Top kunt u kiezen uit enkele zogenoemde pluswoningen. Deze woningen zijn door de vorige bewoners opgewaarderd. Zij hebben daardoor een hoger afwerkingsniveau, zoals een luxe keuken of badkamer. Met KoopZeker Plus heeft u dus de voordelen van het KoopZeker kwaliteitskeurmerk plus een aantal aantrekkelijke extra's van de woning zelf!