

Hayalinizdeki eve güvenle sahip olun

Kendi eviniz

Ev sahibi olmak birçok kişinin en büyük hayalidir. Muhtemelen hayatınızda yaptığınız en büyük harcama olacaktır. Bu nedenle alım işlemleri esnasında nelerle karşılaşabileceğinizi sıralamakta yarar var. Bu broşürde dikkat etmeniz gereken noktaları, kendinize hangi soruları sormanızın gerektiğini okuyabilirsiniz. Bu önemli tavsiyeleri dikkate alın, bunlar sizin doğru seçim yapmanıza yardımcı olacaktır.



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Voor aankoop en verbetering van uw woning

Kiralamak mı yoksa satın almak mı?

Kendinize sormanız gereken ilk soru; satın almak ya da kiralamak size en uygun olan seçim midir? Her iki ihtimalin de kendine göre avantajları ve dezavantajları vardır. Yakın bir zamanda –ya da düzenli olarak- mesela işiniz gereği taşınma ihtimaliniz varsa kiralamak size daha uygundur. Evinizde tadilat yapmak istiyorsanız ya da lokasyon açısından daha fazla seçenek arzu ediyorsanız o zaman satın almak sizin durumunuzda daha uygundur. Ayrıca ev satın aldığınız zaman aylık giderlerinizi uzun bir süre için sabitleyebilirsiniz.

TAVSİYE

Siz de (geleceğin) ev sahibi olarak, ev sahibi olan kişilerin kendi yararları için kurdukları Ev Sahipleri Birliği'ne (VEH) üye olun. VEH'in web sitesinde (www.veh.nl) evinizi alırken işinize yarayacak önemli bilgiler bulabilirsiniz.

1. adım: hazırlık

İpotek; peki nedir bu?

Birçok kişi ev alabilmek için kredi almak zorundadır. Bu tür bir krediye ipotekli kredi ya da kısaca ipotek denmektedir. Normal bir kredi ile farkı, sahibi olacağınız evin finansman sağlayıcı tarafından teminat olarak alınmasıdır.

En fazla ne kadar kredi alabilirsiniz?

Ev arayışına başlamadan önce en fazla ne kadar kredi alabileceğinizi hesaplatmanızda yarar vardır. İpotek tutarı ve aylık masraflar sadece sizin gelirinize bakılarak hesaplanmaz, diğer parasal sorumluluklarınız da hesaba katılır. Meselâ şahsi kredi, ya da devam eden bir kredinin olabilir ya da nafaka ödeme zorunluluğunuz olabilir. Daha farklı ödemeler de, meselâ Otto veya Wehkamp'a taksit ödemeleriniz olabilir. Kredi Kayıtları Bürosu (BKR) ne tür krediler kullandığınızı ve gecikmiş ödemelerinizin olup olmadığını takip eder. Finansman sağlayıcınız size kredi vermeden önce BKR'den mutlaka sizinle ilgili bilgi alacaktır. Gecikmiş ödemeleriniz varsa o zaman kredi almak zor (hatta bazı hallerde imkansız) olabilir. Tavsiye: www.bkr.nl adresinden kendi kredi raporunuzu alabilirsiniz.

TAVSİYE

Güvenli bir şekilde en fazla ne kadar kredi alabileceğinizi öğrenmek ister misiniz? www.nhg.nl web sayfasına girin, 'Hoeveel kan ik lenen?' başlığı altındaki formu doldurun.

İyi tavsiye altın değerindedir

Sizin durumunuza en uygun ipoteğin hangisi olduğuna karar vermek için ipotek danışmanından yardım alabilirsiniz. İpotek danışmanı, farklı finansman sağlayıcılarının sunduğu olanakları inceler, karşılaştırır ve size en uygun çözümü sunar. Başvurduğunuz ipotek danışmanının yetkili olmasına dikkat edin, bu danışmanların İpotek Danışmanlarının Yetkilendirilmesi Kurumu'ndan (Stichting Erkenningsregeling Hypotheekadviseurs) diplomalı olması gerekmektedir. Size en yakın yetkili ipotek danışmanını www.erkendhypotheekadviseur.nl adresinden bulabilirsiniz.

TAVSİYE

Aylık ipotek masrafınızın yanısıra, aylık tüm masraflarınızın detaylı bir şekilde görüntülenmesini ister misiniz? Ulusal Bütçe Bilgilendirmesi Enstitüsü NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) web sayfasına bakın www.nibud.nl

Ulusal İpotek Garantisi: güvenilir, sağlam ve avantajlı

İpotek danışmanınıza Ulusal İpotek Garantisi'nden (NHG) yararlanıp yararlanamayacağınızı sorun. İpotekli kredinizin yegane garantisi budur. Varsayalım iş yapamaz konuma geldiniz, işsiz kaldınız, boşandınız ya da eşiniz vefat etti, o zaman ipoteğinizi geri ödeyemez hale gelebilirsiniz. Evinizi satmak zorunda kaldığınızda satış bedeli ipotek kredinizi kapatmanıza yetmezse, bu durumda NHG aradaki farkı finansman sağlayıcınıza öder. Kalan borçla uğraşmak zorunda olmazsınız. İşte bu güven verir ! NHG ile bağlantılı ipotek her zaman sağlamdır. İhtiyacınızdan daha fazla kredi almadığınızdan emin olursunuz. Aylık masraflarınızın yanısıra sigorta ya da günlük harcamalarınız için de paranız kalır. Ayrıca NHG ile ipotek aldığınızda daha az faiz ödersiniz. Bu avantaj %0,6'ya kadar varabilir.

TAVSİYE

NHG kapsamına girip giremeyeceğinizi öğrenmek ister misiniz? www.nhg.nl web sitesine girin güvenilir, sağlam ve avantajlı ipotek almak için gerekli koşulları okuyun ya da yetkili bir ipotek danışmanına başvurun.

Başlangıç kredisi ve Satın alma yardımı

Birçok belediye satın alma kredisi sunmaktadır. Başlangıç kredisi yeni başlayanların ev sahibi olabilmelerini kolaylaştırmak amacıyla devletin sağladığı finansal bir yardımdır. Başlangıç kredisi için belediyenize başvurabilirsiniz. Belediyenizin bu olanağı sunup sunmadığını www.svn.nl sayfasından öğrenebilirsiniz.

Bunun yanısıra bir de satın alma yardımı vardır. Bu yardım, aylık ipotek masrafına katkı şeklindedir. Bu uygulama sayesinde geliriniz düşük dahi olsa ev sahibi olabilirsiniz. İpotek danışmanınıza bu yardımdan yararlanıp yararlanamayacağınızı sorun. Daha fazla bilgi için www.senternovem.nl sayfasına bakın.

2. adım: ev bakmaktan satın almaya

Dogru konut ...

Ev aramanın çeşitli yöntemleri vardır.www.funda.nl, www.jaap.nl, www.moviq.nl,www.koophuis.nl veya www.zah.nl gibi web sayfalarında binlerce satılık ev vardır. Kendi başınıza ev aramak istemiyorsanız ya da nasıl arayacağınızı bilmiyorsanız, yetkili bir emlakçıya danışabilirsiniz. Uzman emlakçı size en uygun tavsiyeleri verir, sizi destekler ve yol gösterir. Yetkili emlakçılar genellikle NVM, VBO ve Vastgoedpro gibi kuruluşların üyeleridir. Size yakın yetkili emlakçıyı: www.nvm.nl, www.vbo.nl veya www.vastgoedpro.nl. adreslerinden bulabilirsiniz.

... doğru bedel

Hayalinizdeki evi buldunuz mu? En fazla ne kadar kredi alacağınız da hesaplandı o zaman pazarlık başlayabilir. Pazarlık işini emlakçınıza bırakabilir ya da kendiniz yapabilirsiniz. Emlakçı bu konuda daha deneyimlidir. Pazarlığı kendiniz yapmak istiyorsanız çok iyi hazırlanmanız gerekir. Ayrıca yeni yapılmamış olan bir ev alırken alım satım masraflarının alıcıya ait olduğunu unutmayın (ilanlarda k.k.olarak belirtilir). Alım satım masrafları satış fiyatının yaklaşık %10'unu bulur.

TAVSİYE

Evinizin inşaat kalitesini görmek için teknik inşaat incelemesi yaptırabilirsiniz. Bu şekilde gelecek yıllarda evin bakımı ya da tamiri gibi konularda ne kadar masraf yapmanız gerektiğini öğrenebilirsiniz.

3. adım: satın alma

Ev Sahipleri Birliği (VvE)

Bir apartman dairesi mi almak istiyorsunuz? O zaman dikkate almanız gereken başka noktalar vardır. Apartmanın bir bölümünü, bir daireyi alırken bunun yanısıra ortak alanların da bir bölümünü satın almış olacaksınız. Bu nedenle apartmanlarda, kat sahiplerinden oluşan bir apartman yönetimi bulunur, (VvE) Yönetimin görevleri arasında apartmanın bakımı ve sigortasının yaptırılması vardır. Bu işler için aylık bir aidat ödemeniz gerekir. Bu tutarı da aylık masraflarınızı hesaplatırken dahil etmeniz gerekir.

Geçici satış sözleşmesi nedir?

Satıcı ile evin satış bedeli konusunda anlaştıysanız o zaman geçici satış sözleşmesi imzalanır. Bu sözleşmede satıcı ile yaptığınız bütün anlaşmalar yer alır. Sözleşmenin fesh edilmesine yol açabilecek, finansman sağlanması, banka garantisi ya da teknik inşaat incelemesi gibi konulara dikkat edin.

Üç gün düşünme süresi

Geçici satış sözleşmesini imzaladıktan sonraki üç gün size düşünme süresi olarak verilir. Bu üç gün içinde evi almaktan vazgeçebilirsiniz ve hiçbir masraf ödemediğiniz sözleşme feshedilir. Kararınız değişmediyse, geçici satış sözleşmesini yanınıza alarak finansman sağlayıcınızdan ipotek talebinde bulunursunuz. Dikkat edin: üç günlük düşünme süresinden sonra geçici satış sözleşmesi otomatik olarak kesin sözleşmeye dönüşür.

Ekspertiz neden yapılır?

İpotek almak istiyorsanız; evin ne durumda olduğunun önceden belirlenmiş olması gerekiyor. Değer biçme işlemine ekspertiz yaptırmak denir. Ekspertiz, yetkili ekspertiz uzmanları tarafından yapılır. Ekspertiz raporu sayesinde finansman sağlayıcı evin tam olarak değerinin ne olduğunu öğrenir ve size en fazla ne kadar kredi verileceğini belirler.

Noter hangi aşamada devreye girer?

Her şey ayarlandıktan sonra noter devreye girer. Noter, konut alım satımlarını düzenlemek üzere devlet tarafından yetkilendirilmiştir.

Noterin yanında tapu ve satış sözleşmesi imzalanır. Bundan sonra yeni evinizin anahtarı size teslim edilir! O andan itibaren resmi olarak evin sahibi olursunuz!

Şu soruları kendinize mutlaka sorun:

- 1 Satın almak mı yoksa kiralamak mı istiyorum?
- 2 Evle ilgili taleplerim neler?
- 3 En fazla ne kadar ödemek istiyorum/ödeyebilirim?
- 4 Evi de kendim arıyor pazarlığı da kendim mi yapıyorum yoksa emlakçıya mı başvuruyorum?
- 5 Evin bakım durumu nasıl?
- 6 Evin üstünde bulunduğu arazi "temiz" mi?
- 7 Parsel üstünde yükümlülükler ya da kısıtlamalar var mı?
- 8 NHG kapsamına girebiliyor muyum?
- 9 Başlangıç kredisi ya da Satın alma yardımından yararlanabiliyor muyum?
- 10 Bütün masrafları (k.k., aylık aidat) dikkate aldım mı?
- 11 Geçici satış sözleşmesini ne zaman imzalayacağım?
- 12 Eve, teknik inşaat incelemesi yaptıracak mıyım?
- 13 Feshetme koşulları nelerdir?
- 14 Tapu devri ne zaman yapılacak?

Daha NHG ile ilgili sorularınız var mı?

Tereddüt etmeden temasa geçin:

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

0900 11 22 393 (dakikası 0,35 Euro kuruş)

www.nhg.nl

Bu broşür NHG'nin tüketici bilgilendirme broşürleri dizisinin bir parçasıdır. www.nhg.nl web sayfasından "Consumentenfolders" başlığına bakınız.

Dikkat: bildirilmiş olan tüm websitelerin Türkçe'si yoktur