

# شراء مسكن أحلامك بطريقة آمنة

## مسكنك الشخصي

حلم من أكبر أحلام الكثير من الناس هو تملك مسكن. و ربما أكبر شيء اشتريته في حياتك. و لذلك من الضروري جدا أن تدرس أولا و بعمق كل المتعلقات بالشراء. يوجد في هذا المنشور الأشياء التي يجب أخذها في الاعتبار و كذلك الأسئلة الواجب طرحها. حاول فهم هذه المعلومات الهامة جيدا هي أكيد ستساعدك في أخذ القرار السليم.



**NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE**  
(الضمان الوطني للرهن العقاري)

لشراء و تحسين مسكنك

## الإيجار أم الشراء؟

السؤال الأول الذي يجب طرحه على نفسك هو أي الاختيارين الأفضل لك الإيجار أم الشراء. كلا الاحتمالين لهما مزايا و مساوى. الإيجار احتمال ارجح إذا كنت ستنتقل قريبا أو كنت كثير الانتقال مثلا بسبب عملك. إذا أردت الحرية في تجديد بناء مسكنك أو كنت ترغب في وجود حرية اختيار أكبر بالنسبة إلى المكان أو المقر سيكون الشراء هو الاختيار الأرجح. كما أنه يمكنك تثبيت المصاريف الشهرية في حالة شراء مسكن.

### معلومة مفيدة:

اشترك كمالك لمسكن شخصي (مستقبلي) في اتحاد المنزل الخاص (VEH) و هي جماعة ضغط لمالكي المساكن. و تجد معلومات مفيدة عن شراء المساكن على موقع الاتحاد الإلكتروني [www.veh.nl](http://www.veh.nl)

## الخطوة الأولى: التحضير

### الرهن العقاري... ما هو الرهن العقاري؟

يحتاج أكثر الناس لأخذ قرض لشراء مسكن. يسمى هذا القرض قرض مضمون برهن عقاري باختصار الرهن العقاري. و يختلف هذا الرهن عن القرض المالي العادي في أن المسكن سيصبح رهنا عند الممول المالي.

### ما أقصى مبلغ يمكنك قرضه؟

من الأفضل أن تكتسب المعلومات الكافية عن أقصى مبلغ يمكنك قرضه قبل بداية البحث عن مسكن. لا يتعلق مبلغ الرهن العقاري و المصاريف الشهرية براتبك فقط بل يتعلق أيضا بالتزاماتك المالية الأخرى مثل القروض الشخصية و الاعتماد الجاري أو التزامات النفقة و كذلك الدفع بالتقسيط مثلا عند شركات البيع بالبريد مثل Otto أو Wehkamp. يسجل مكتب تسجيل الاعتمادات (BKR) كل قروضك الجارية كما أنه يسجل التأخيرات في الدفع. أي ممول سيطلع على معلومات مكتب (BKR) قبل منحك رهن عقاري. يمكن أن يؤدي تأخرك في الدفع إلى صعوبة في الحصول على رهن عقاري و أحيانا عدم الحصول عليه.

### معلومة مفيدة:

إذا أردت أن تعرف أقصى مبلغ يمكنك قرضه بطريقة آمنة انظر إلى [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) و إملأ الاستمارة تحت العنوان "كم يمكنني أن أقرض؟".

النصيحة الجيدة تساوي ذهبا

للحصول على الرهن العقاري الأكثر ملاءمة لك يمكنك طلب النصيحة عند مستشار الرهن العقاري. هو يقارن عروض ممولين المال المختلفين و يبحث لك عن الحل الأمثل. خذ في اعتبارك أن تستشير مستشاري الرهون العقارية المعترف بهم فقط. هم مؤهلون من قبل مؤسسة تسوية الاعتراف بمستشاري الرهون العقارية. يمكنك الوصول إلى مستشار قريب منك من خلال الموقع الإلكتروني [www.erkendhypotheekadviseur.nl](http://www.erkendhypotheekadviseur.nl)

#### معلومة مفيدة:

إذا أردت صورة مفصلة عن كل النفقات الشهرية بجانب المصاريف الشهرية المتعلقة برهناك العقاري انظر إلى الموقع الإلكتروني للهيئة القومية للتوعية الخاصة بالميزانية (NIBUD) [www.nibud.nl](http://www.nibud.nl)

#### الضمان الوطني للرهن العقاري: آمن و مسؤول و بسعر منخفض

اسأل مستشارك للرهن العقاري إذا كانت تنطبق عليك شروط الضمان الوطني للرهن العقاري (NHG). هذا هو الضمان على قرضك المضمون برهن عقاري. افرض أنك أصبحت عاجز عن العمل أو أصبحت عاطل عن العمل أو إذا طلقته أو إذا توفي شريك حياتك فيمكن أن تصبح غير قادر على دفع الرهن العقاري. و إذا أدى ذلك إلى بيع مسكنك إجباريا و لم تكن الحصيلة كافية لسداد دين الرهن العقاري سيدفع الضمان الوطني للرهن العقاري الفرق لممول الرهن العقاري. لكي لا يتبقى عليك دين. و هذا الشيء يوفر الإحساس بالأمان.

الرهن العقاري بالضمان الوطني للرهن العقاري دائما مسؤول. كذلك ستكون متأكد أنك لا تقرض مبلغ أكبر من الممكن. و سيتوفر لك الكاف من المال لأشياء مثل التأمينات و اللوازم اليومية. و بالإضافة إلى ذلك ستدفع للرهن العقاري بالضمان الوطني للرهن العقاري فوائد رهنية أقل. و يمكن أن تصل هذه الميزة إلى 0,6%.

#### معلومة مفيدة:

هل تريد أن تعلم إذا كانت تنطبق عليك شروط الضمان الوطني للرهن العقاري أم لا؟ انظر إلى [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) و اقرأ كل شروط الرهن العقاري الامن المسؤول و ذو السعر المنخفض أو اطلب المزيد من المعلومات عند أي مستشار للرهن العقاري معترف به.

#### القرض للمبتدئين لشراء مسكن و الدعم الحكومي للشراء

تمنح الكثير من البلديات القروض للمبتدئين لشراء مسكن. القرض للمبتدئين لشراء مسكن هي مساهمة مالية من قبل الحكومة لتسهيل شراء مسكن للمبتدئين. يمكنك طلب قرض المبتدئين لشراء المسكن عند بلديتك. انظر [www.svn.nl](http://www.svn.nl) لمعرفة إذا كانت بلديتك تشارك في هذا النظام.

بجانب ذلك يوجد الدعم الحكومي للشراء. هذه مساهمة شهرية في مصاريف الرهن العقاري. وكذلك و بفضل هذا النظام توجد إمكانية شراء مسكن حتى و لو كان دخلك منخفض. اسأل مستشارك للرهن العقاري إذا كانت تنطبق عليك الشروط لذلك. أو انظر [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl) للمزيد من المعلومات.

## الخطوة الثانية: من النظر إلى الشراء

### المسكن الصحيح ...

يمكنك البحث عن مسكن بطرق متعددة. على المواقع الإلكترونية مثل [www.funda.nl](http://www.funda.nl) و [www.zah.nl](http://www.zah.nl) أو [www.koophuis.nl](http://www.koophuis.nl) و [www.moviq.nl](http://www.moviq.nl) و [www.jaap.nl](http://www.jaap.nl) المعروضة للبيع. إذا لم ترد أو لم تستطع البحث عن مسكن بنفسك يمكنك الاستعانة بسمسار معترف به و الذي بإمكانه مساعدتك و توجيهك بالنصائح الحرفية. في أكثر الأحيان يكون السمسار المعترف به عضو في أحد الاتحادات التالية: NVM و VBO أو Vastgoedpro. يمكن أن تجد السماسرة المعترف بهم في منطقتك على المواقع التالية: [www.vbo.nl](http://www.vbo.nl) و [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) أو [www.vastgoedpro.nl](http://www.vastgoedpro.nl).

### ..... بالسعر الصحيح

وجدت مسكن أحلامك؟ و تعلم أقصى مبلغ يمكنك دفعه؟ في هذه الحالة يمكن بداية المفاوضات. يمكنك أن تتفاوض بنفسك و يمكن أن تجعل سمسارك يتفاوض لك و هو لديه خبرة كبيرة في ذلك. إذا أردت أن تتفاوض بنفسك عليك أن تستعد جيدا. و خذ في اعتبارك أن مصاريف الشاري (k.k.) تؤخذ في الحساب عند المساكن الموجودة (هذه المصاريف قدرها 10% من ثمن البيع تقريبا).

### معلومة مفيدة:

لتحديد الحالة المعمارية للمسكن يمكنك الاستعانة بفحص معماري. هكذا تعرف أي مصاريف إضافية يجب أخذها في الاعتبار للصيانة أو إعادة بناء المسكن في السنوات القادمة.

## الخطوة الثالثة: الشراء

### اتحاد الملاك (VvE)

هل تريد أن تشتري شقة؟ في هذه الحالة توجد أشياء أخرى يجب أخذها في الاعتبار. إنك تشتري قطعة من البناية و كذلك حصة من الجزء المشترك للمبنى. و لذلك وجود اتحاد الملاك (VvE) في حالة شراء الشقق. اتحاد الملاك هذا مسؤول عن الصيانة الجيدة للمبنى و عن وجود تأمين جيد. و لذلك تدفع مبلغ شهري لاتحاد الملاك و الذي يجب أخذه في الاعتبار عند تحديد المصاريف الشهرية.

### ما هو عقد البيع المؤقت؟

عندما نتفق أنت و البائع على سعر البيع يمكنكما التوقيع على ما يسمى بعقد البيع المؤقت. دون في هذا العقد كل الاتفاقات التي وقعت بينك و بين البائع. انتبه جيدا إلى الشروط التعجيزية الجارية من هذه اللحظة (الحصول على تمويل مالي و ضمان من البنك و الفحص المعماري).

### ثلاثة أيام لإعادة التفكير

بعد توقيعك العقد مباشرة تبدأ ثلاثة أيام لإعادة التفكير. يمكنك أن تغير رأيك في خلال هذه الثلاثة أيام بدون أية مصاريف. يمكنك الاتفاق على رهن عقاري بعقد البيع المؤقت لدى ممول المال. انتبه: سيتحول العقد المؤقت بعد ثلاثة أيام إلى عقد نهائي.

## لماذا التقييم؟

يجب تحديد قيمة المبنى و وضعه مسبقا إذا أردت أن ينطبق عليك شروط الرهن العقاري عليك التقييم. يقوم مثن معترف به بالتقييم. و بذلك يعلم الممول المالي قيمة الرهن و يعرف ما هو أقصى مبلغ يمكن منحه كرهن عقاري.

## متى يأتي دور الموثق؟

بعد إتمام كل شيء يأتي دور الموثق. هو موظف موكل من قبل الحكومة لكتابة عقود بيع و شراء المساكن. عند الموثق سيتم التوقيع على عقد الملكية و عقد الرهن العقاري. بعد ذلك تستلم مفتاح مسكنك الجديد. و تصبح المالك القانوني للمسكن.

## ما هي الأسئلة التي يجب طرحها؟

- 1 هل أريد أن أشتري أم أن أأجر؟
- 2 ما هي أمنياتي للمسكن؟
- 3 ماذا أستطيع دفعه و ماذا أريد دفعه؟
- 4 سوف أبحث و أتفاوض بنفسي أم سوف استعين بمساعدة سمسار؟
- 5 كيف حالة صيانة المسكن؟
- 6 هل الأرض البني عليها المبني نظيفة؟
- 7 هل توجد القيود بالنسبة إلى المبنى أو قطعة الأرض؟
- 8 هل ينطبق علي شروط الضمان الوطني للرهن العقاري؟
- 9 هل ينطبق علي شروط قرض المبتدئين لشراء المسكن أو الدعم الحكومي للشراء؟
- 10 هل أنا على علم بكل المصاريف الزائدة؟ (مثل مصاريف الشاري و المبلغ الشهري لاتحاد الملاك)
- 11 متى سوف أوقع على العقد المؤقت؟
- 12 هل سأقوم بفحص معماري؟
- 13 ما هي شروط التعجيزية؟
- 14 متى سيتم التسليم؟

هل لديك أسئلة عن الضمان الوطني للرهن العقاري؟

فلا تتردد و اتصل ب:

مؤسسة الصندوق لضمان المساكن الخاصة

صندوق بريد 309

Zoetermeer AH 2700

0900 11 22 393 (€ 0,35 للدقيقة)

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

ينتسب هذا المنشور إلى سلسلة منشورات المستهلكين للضمان الوطني للرهن العقاري. انظر على: [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) تحت عنوان "منشورات المستهلكين" للمزيد من المعلومات.

ملاحظة: المواقع الإلكترونية المذكورة غير متوفرة باللغة العربية.