

EEN WONING KOPEN VAN WOLD & WAARD

Op basis van een steeds terugkerende onderzoeken naar de behoefte in de toekomst aan huurwoningen, stelt Wold & Waard zogenoemde voorraadbeleidsplannen op. In een voorraadbeleidsplan staat onder meer hoeveel huurwoningen wij over ongeveer tien tot vijftien jaar nodig denken te hebben om aan de vraag te kunnen voldoen. Ook staat vermeld wat voor soort woningen dat zouden moeten zijn. Uiteraard wordt geregeld onderzocht of als gevolg van gewijzigde omstandigheden een voorraadbeleidsplan tussentijds moet worden aangepast.

TAXATIE

Iedere woning die voor verkoop in aanmerking komt, wordt getaxeerd door een beëdigd makelaar of erkend taxateur. Deze personen zijn gehouden aan de beroepsregels voor makelaars en taxateurs. Hierdoor is een objectief oordeel gewaarborgd. Het taxatierapport wordt bij verkoop aan de koper beschikbaar gesteld voor het aanvragen van een hypotheek.

VERKOOPPRIJS

Het woningbezit van Wold & Waard verkeert over het algemeen in goede staat van onderhoud. Bij verkoop wordt de woning overgedragen in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt. De getaxeerde prijs is immers ook op die staat gebaseerd.

Woningen die bewoond zijn

De verkoopprijs voor zittende huurders is de getaxeerde verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik. Wold & Waard hanteert geen anti speculatiebeding in de verkoopakte omdat de woningen verkocht worden tegen 'taxatiewaarde is marktwaarde'.

Leegstaande woningen

- *Huurders van Wold & Waard die door herstructurering herhuisvesting behoeven*

Voor deze kopers geldt eveneens als verkoopprijs de getaxeerde verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.

- *Verkoop aan derden bij inschrijving*

Als de woning niet wordt verkocht aan de vermelde groepen, dan vindt verkoop bij inschrijving plaats. Als minimumprijs geldt de getaxeerde verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Met de hoogste bieder worden vervolgens, in principe, zaken gedaan. Wij behouden ons echter het recht voor, een bod niet te accepteren. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn als blijkt dat de bieder de woning niet voor eigen bewoning wenst aan te schaffen.

Het uitbrengen van een bod is niet vrijblijvend. Wordt het bod door ons geaccepteerd, dan is de koop tot stand gekomen. Dit betekent bijvoorbeeld dat de biedende partij geen voorbehoud van financiering kan maken.

BIJKOMENDE KOSTEN

Behalve de verkoopprijs zijn er nog andere kosten voor de koper. Bij de verkoop van huurwoningen geldt namelijk steeds dat de verkoop geschiedt onder de voorwaarde 'kosten koper'. Dit houdt in dat eenmalig de volgende kosten voor rekening van de koper komen:

- notariskosten;
- overdrachtsbelasting;
- kosten van het kadaster;
- kosten van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie;
- kosten van Nationale Hypotheekgarantie.

Voor deze kosten moet u ongeveer 10% van de koopsom rekenen. Een deel van deze kosten is fiscaal aftrekbaar.

De nieuwe eigenaar moet overigens ook rekening houden met de volgende, structurele kosten direct na de feitelijke levering:

- premie voor de opstal- en glasverzekering;
- eventuele premie voor een overlijdensverzekering;
- eigenaardeel van de onroerende zaakbelasting en waterschapslasten;
- onderhoudskosten;
- afsluiten onderhoudscontracten voor bijvoorbeeld de centrale verwarming.

FEITELIJKE GANG VAN ZAKEN

Woningen die bewoond zijn

De verkoop van een woning vindt plaats aan de zittende huurder of nadat een woning beschikbaar is gekomen. Bij verkoop aan de zittende bewoners is er geen probleem bij de selectie of volgorde. Een zittende bewoner krijgt een aanbieding die twee maanden geldig is. De verkoop dient uiterlijk een maand na het verlopen van deze termijn te zijn afgerond. Als een zittende huurder niet kan of wil kopen, wordt de huurovereenkomst volledig gerespecteerd en blijft alle service geboden die steeds aan huurders wordt geleverd.

Mocht de zittende bewoner later alsnog besluiten tot aankoop over te gaan, dan is dat alleen mogelijk nadat de woning opnieuw is getaxeerd.

Leegstaande woningen

- Huurders van Wold & Waard die door herstructurering herhuisvesting behoeven

Als een woning die uitmaakt van de aangewezen verkoopvoorraad, beschikbaar komt, wordt deze eerst aangeboden aan huurders die in het kader van herstructureringsplannen herhuisvesting behoeven. Zijn er meerdere gegadigden uit deze groep, dan wordt de rangorde in eerste instantie bepaald door de volgorde waarin de projecten worden uitgevoerd.

Vervolgens wordt de rangorde bepaald aan de hand van de woontijd in de huidige woning, waarbij geldt dat diegene met de langste woontijd de eerste keus krijgt. Zijn er dan nog steeds meerdere gegadigden, dan wordt er geloot. Deze loting vindt plaats op het kantoor van Wold & Waard en wordt verricht door medewerkers van Wold & Waard. Geeft één van de betrokkenen echter aan dat de trekking onder notarieel toezicht dient plaats te vinden, dan vindt de loting plaats ten overstaan van een dan te bepalen notaris.

- Verkoop aan derden bij inschrijving

Is er geen belangstelling uit de vorige groep, dan wordt de woning via een makelaar in een advertentie aan particulieren voor eigen gebruik bij inschrijving te koop aangeboden. Voor een bepaald tijdstip kunnen belangstellenden een bod uitbrengen op de leegstaande woning. In principe is de hoogste bidder de partij waarmee zaken worden gedaan. Bij een zelfde bod wordt, desgewenst onder toezicht oog van de notaris, geloot. De aspirant-koper kan zijn bod baseren op het taxatierapport en de eigen waarneming tijdens de bezichtiging van de woning.

Overigens is het tegelijk uitbrengen van een bod op meerdere woningen mogelijk. Echter, er kan slechts één woning daadwerkelijk worden gekocht. De betrokkene is dan verplicht direct na opening van de biedingen een keuze te maken.

KOOPOVEREENKOMST EN DE LEVERING VAN DE WONING

In eerste instantie wordt de koopovereenkomst opgesteld door de notaris of de makelaar. Hierna kan de akte van levering worden opgesteld.

Met een aantal notarissen hebben wij ten gunste van de kopers tariefafspraken gemaakt over de kosten voor het passeren van de akte van levering. Elke koper van een woning van Wold & Waard kan hiervan profiteren. Kopers zijn echter vrij in het aanwijzen van een andere notaris.

Woningen in bewoonde staat

De kopers beschikken over de woning, maar mogen zich nog geen eigenaar noemen ook al is een koopovereenkomst tot stand gekomen. De eigendomsoverdracht vindt pas plaats ná het passeren van de akte van levering bij de notaris. In de regel vindt dat binnen een of twee maanden na de koopovereenkomst plaats. Hiertoe worden alle relevante gegevens zoveel mogelijk door Wold & Waard of de makelaar bij de notaris aangeleverd.

Leegstaande woning

Na het tekenen van het koopcontract kan de koper nog niet over de woning beschikken. De overhandiging van de sleutels vindt in beginsel plaats na het passeren van de akte van levering bij de notaris. In de regel is dat ook binnen een of twee maanden nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Alle relevante gegevens worden zoveel mogelijk door Wold & Waard of de makelaar bij de notaris aangeleverd.

Als de koper dat wenst, dan kan de koper eerder over de sleutels van de woning beschikken. Hiertoe wordt - na ondertekening van een koopcontract - een sleutelverklaring ondertekend. De koper mag in dat geval beginnen met schilderen en behangen. Verhuizen of het plegen van grote ingrepen is echter niet toegestaan. Dit mag pas na het passeren van de akte van levering bij de notaris

ONDERHOUD

Tijdens verkoop

Tot het moment van taxatie maken de in verkoop zijnde woningen deel uit van de cyclus planmatig onderhoud waar deze woning onder valt. Dat betekent dat tot de taxatie de onderhoudswerkzaamheden doorgaan. Zodra de woning is getaxeerd, worden geen onderhoudswerkzaamheden meer uitgevoerd met uitzondering van dringende klachten. Maakt een zittende bewoner binnen twee maanden na ontvangst van de aanbieding om de woning te kopen geen gebruik hiervan, dan worden alle onderhoudswerkzaamheden weer hervat.

Komt een woning die behoort tot de verkoopvoorraad, leeg te staan, dan worden geen onderhoudswerkzaamheden meer uitgevoerd. Hiermee wordt rekening gehouden in de taxatiewaarde. De werkzaamheden die niet geannuleerd kunnen worden, worden afgerond. Bij het te koop aanbieden van de woning hebben de aspirant-kopers inzicht in het taxatierapport.

Na verkoop

Na de feitelijke overdracht komt het onderhoud geheel voor rekening van de koper. Wold & Waard hanteert het uitgangspunt dat de koper vrij is in het doen en laten. Zolang echter niet alle woningen uit een 'verkoopblok' zijn verkocht, zijn kopers verplicht mee te doen aan het uitvoeren van gemeenschappelijke, planmatige onderhoudswerkzaamheden, bijvoorbeeld aan dak en goten. Deze verplichting wordt opgenomen in het koopcontract. Het initiatief bij dit soort werkzaamheden wordt genomen door Wold & Waard. Zodra alle woningen uit het blok zijn verkocht, vervalt deze verplichting.

TEN SLOTTE

Financiering

De geldverstrekker die u kiest, kan u informatie geven over diverse hypotheekvormen. Ook alle informatie over de Nationale Hypotheek Garantie heeft uw financier.

Wold & Waard biedt zelf geen financieringsmogelijkheden.

Begeleiding bij verkoop

Kandidaat-kopers worden, behalve bij verkoop door een makelaar, bij de aankoop begeleid door medewerkers van Wold & Waard.

Informatie

Wold & Waard verstrekt zittende bewoners informatie, die bestaat uit een recent taxatierapport en deze folder. Verder geeft het Ministerie van VROM www.vrom.nl een folder 'Een huis kopen' uit.

Koopsubsidie

Op grond van de Wet bevordering eigen woningbezit kunnen kopers van een huurwoning in aanmerking komen voor een maandelijkse bijdrage van de overheid. Voor de uitvoering van de koopsubsidie is SenterNovem verantwoordelijk. Op www.senternovem.nl kunt u terecht voor informatie en het aanvraagformulier koopsubsidie.

Vereniging Eigen Huis

De Vereniging Eigen Huis is een landelijke vereniging die het als taak ziet potentiële kopers te informeren over het kopen van een huis. Ook worden eigenaren geïnformeerd over alles wat bij het eigendom komt kijken. U kunt lid worden van deze vereniging; het adres is Displayweg 1, 3821 BT Amersfoort, telefoon (033) 450 77 50.

N.B. Aan deze folder kunt u geen rechten ontleen.