

ZITTENDE HUURDER KOOPT WONING

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. 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'.

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

Als wij besluiten een huurwoning te verkopen, dan benaderen wij de zittende huurder. Geeft deze aan geïnteresseerd te zijn in het kopen van de woning, dan sturen wij een aanbieding die twee maanden geldig is. Bij deze aanbieding voegen wij een kopie van het taxatierapport bij. 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.

Besluit de zittende huurder later alsnog tot aankoop van de woning over te gaan, dan is dat alleen mogelijk nadat de woning opnieuw is getaxeerd.

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. 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 maand na de koopovereenkomst plaats. Hiertoe worden alle relevante gegevens zoveel mogelijk door Wold & Waard of de makelaar bij de notaris aangeleverd.

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 huurder binnen twee maanden na ontvangst van de aanbieding om de woning te kopen, geen gebruik van het aanbod, dan worden alle onderhoudswerkzaamheden weer hervat.

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. Het initiatief daartoe wordt genomen door Wold & Waard. Zodra alle woningen uit het blok zijn verkocht, vervalt deze verplichting die in het koopcontract wordt opgenomen.

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.