

Terugverkopen: Wat u moet weten

TERUGKOOPGARANTIE

Wanneer u verhuist, bent u verplicht uw woning te koop aan te bieden aan Woonbron. Wij zijn vervolgens verplicht de woning binnen drie maanden van u terug te kopen. Dit is de terugkoopgarantie. U weet dus zeker dat u uw woning binnen die termijn verkocht heeft. U mag uw woning niet op de vrije markt te koop zetten. Als u uw woning aan één van uw kinderen wilt doorverkopen, neem dan contact op met Woonbron.

Praktische tips en wat u nog meer moet weten

- **POST**
Schakel de verhuisservice in van TPG post zodra u de transportdatum weet. Zo bent u er zeker van dat uw post op uw nieuwe adres terechtkomt.
- **SLEUTELS**
Als de eindinspectie heeft plaatsgevonden, moet u alle sleutels aan de eindinspecteur overhandigen. Vergeet niet de sleutels die u aan anderen heeft gegeven en de sleutels van de brievenbus en berging en/of kelder.
- **GAS EN ELEKTRA**
Wilt u er rekening mee houden dat u zelf verantwoordelijk bent voor het afsluiten van gas en elektra. Controleer en noteer ook de meterstanden van gas en elektra.
- **GROF VUIL**
Met de vuilnisophaaldienst kunt u ruim van tevoren telefonisch een afspraak maken voor het weghalen van grof vuil. Indien wij de goederen uit de woning weg moeten (laten) halen, komen de kosten hiervan voor uw rekening.
- **KOSTEN KOPER**
Bij terugkoop van een MGE-woning zijn de kosten voor levering, zoals overdrachtsbelasting, notaris en taxatie, voor Woonbron. Bij Koopgarant en Koopcomfort deelt u de kosten voor taxatie met Woonbron.
- **VERZEKERINGEN**
Als u een appartement verlaat, hoeft u waarschijnlijk alleen de inboedelverzekering over te zetten naar uw nieuwe woning. Let erop dat uw inboedelwaarde wellicht opnieuw vastgesteld moet worden. Als u een eengezinswoning verlaat, vergeet dan niet de opstalverzekering op te zeggen.
- **ENERGIELABEL**
Met ingang van 1 januari 2008 is het verplicht om bij de verkoop van uw woning een energielabel te overhandigen. Dit label geeft de energieprestatie van de woning weer. Woonbron kan, indien gewenst, hierin faciliteren. Tegen een aantrekkelijk tarief kunnen wij dit label voor u laten maken.

HEEFT U VRAGEN?

Als u nog vragen heeft kunt u terecht bij één van onze woonwinkels:

Woonbron Delfshaven
Aelbrechtskade 82
3023 JA Rotterdam
telefoon (010) 244 16 66

Woonbron Prins Alexander
Zevenkampse Ring 342
3068 HG Rotterdam
telefoon (010) 286 88 66

Woonbron Spijkenisse
Oberonweg 1
3208 PE Spijkenisse
telefoon (0181) 670 670

Woonbron Dordrecht
Van Baerleplantsoen 26
3314 BH Dordrecht
telefoon (078) 633 68 88

Woonbron Hoogvliet
Kinheim 15
3191 EG Hoogvliet
telefoon (010) 231 13 11

Woonbron IJsselmonde
Adriaan de Jongstraat 32
3078 GA Rotterdam
telefoon (010) 292 41 40

Woonbron Delft
Aart van der Leeuwlaan 8
2624 LD Delft
telefoon (015) 888 05 00

www.woonbron.nl

Te Woon: Verkoop Koopgarant, Koopcomfort of MGE

Te Woon

www.woonbron.nl

Woonbron biedt woningen Te Woon aan. Dit betekent dat u kunt kiezen uit het kopen of huren van een woning.

Koopgarant
Kopen met 25% of 33,33% korting met terugkoopgarantie

Koopcomfort
Vrije verkoop met terugkoopgarantie

Huur
Snel en zonder rompslomp verhuizen en geen omkijken naar (groot) onderhoud

Huurvast
Vijf of tien jaar huren zonder huurverhoging

Te Woon

Hoe verkoopt u uw huis?



Te Woon



01-08-2008

De verkoop

U heeft een woning gekocht via Koopgarant, Koopcomfort of MGE en wilt die terugverkopen aan Woonbron. In deze folder leest u hoe de verkoopprocedure in zijn werk gaat.

AANBIEDEN

Als u van plan bent te verhuizen, laat u dit per brief aan Woonbron weten. Dit is de aanbiedingsbrief. Daarmee biedt u de woning aan ons te koop aan. Met uw medewerking duurt de procedure na het ontvangen van uw brief maximaal drie maanden. Weet u nu al dat u over een half jaar gaat verhuizen, dan hoeft u niet te wachten en kunt u uw woning alvast aan ons te koop aanbieden. U weet dan snel hoeveel de woning gaat opbrengen en kunt daarmee rekening houden.

Zodra wij uw aanbiedingsbrief hebben ontvangen, gaan wij aan de slag. U krijgt van ons een bevestigingsbrief. Daarin leggen wij u uit welke stappen u en wij vervolgens nemen. In deze brief vermelden wij ook een verwachte transportdatum. Dit is de dag waarop uw woning notarieel wordt overgedragen aan Woonbron.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Woonbron schakelt een expert in voor een bouwtechnische keuring. Deze expert maakt met u een afspraak om de woning te bezichtigen en te keuren. Tijdens de bouwtechnische keuring bekijkt de expert de onderhoudstoestand van de woning. De kosten van de keuring komen voor rekening van Woonbron.

TAXATIE

Een onpartijdige taxateur stelt in opdracht van u en Woonbron het taxatierapport op. De commissie taxaties wijst de taxateur aan. Deze commissie bestaat uit drie leden, onder wie een vertegenwoordiger namens de kopers en één namens Woonbron. De voorzitter is een onafhankelijke deskundige.

Binnen twee weken nadat de taxateur uw woning heeft getaxeerd, krijgen wij het taxatierapport. De kosten van de taxatie komen in geval van terugkoop van een MGE-woning voor rekening van Woonbron. Bij Koopgarant en Koopcomfort deelt u de taxatiekosten met ons. Als u besluit de woning te houden en niet terug te verkopen, betaalt u de volledige taxatiekosten.

KOOPGARANT

Heeft u een woning gekocht via Koopgarant, dan wordt de waardestijging als gevolg van verbeteringen, die u zelf in de woning heeft aangebracht, buiten de waardedeling gehouden. De taxatie bestaat daarom uit twee delen: de totale taxatie en de taxatie van de zelf aangebrachte verbeteringen. Waardestijging als gevolg van verbeteringen aan gemeenschappelijke delen zoals kozijnen, gevel of het dak deelt u met ons. De verbetering en het toekomstig onderhoud maken namelijk deel uit van het gebouw waar de gehele VvE verantwoordelijk voor is.

TERUGKOOPPRIJSBEREKENING

Na ontvangst van het taxatierapport controleren wij het rapport op volledigheid. Bij onvolkomenheden nemen wij contact op met de taxateur. Als alles in orde is maken wij een terugkooprijksberekening.

TERUGKOOPAANBIEDING

Aan de hand van de berekening van de koopprijs stellen wij een terugkoopovereenkomst op. Wij sturen u een terugkoop-aanbieding, samen met een kopie van het taxatierapport en de terugkoopakte. Als u akkoord gaat met deze aanbieding stuurt u de akte ondertekend aan ons retour. De notaris maakt vervolgens met u een afspraak voor een definitieve transportdatum.

GESCHILLENREGELING

Het kan natuurlijk gebeuren dat u of wij het niet eens zijn met de taxatie van de woning of met de getaxeerde waarde van de verbeteringen die u heeft aangebracht. Woonbron kent hiervoor een geschillenregeling. Binnen twee weken na ontvangst van het taxatierapport kunt u bezwaar maken. Volgens deze regeling wijst u zélf een taxateur aan en wijst Woonbron een andere taxateur aan. Deze taxateurs benoemen gezamenlijk een derde. Deze gecertificeerde taxateurs moeten werkzaam zijn in de plaats waar de woning staat en

mogen niet onlangs betrokken zijn geweest bij een taxatie van de woning. Samen vormen zij de geschillencommissie en stellen zij een waarde vast, die bindend is voor beide partijen.

Als gevolg van de geschillenregeling kan het voorkomen dat wij de terugkoopgarantie van drie maanden niet kunnen nakomen. Ook moet u rekening houden met (een deel van) de kosten van de geschillencommissie.

TERUGKOOP DEFINITIEF

Pas bij het tekenen van de terugkoopovereenkomst is de terugkoop definitief. Vanaf dat moment bent u verplicht de woning via de notaris aan Woonbron te leveren. Stel dat u na het tekenen van de verkoopovereenkomst besluit de woning toch niet aan ons te verkopen. U mag binnen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst de verkoop ongedaan maken. Dit is de wettelijke bedenktijd. U betaalt dan wel de administratie- en taxatiekosten.

BEZICHTIGINGEN

Als de terugkoop definitief is, gaat Woonbron met de woning adverteren. Hierdoor zullen eventuele belangstellenden de woning willen bezichtigen. Deze bezichtigingen zullen wij in overleg met u inplannen.



De woning

VRIJ VAN HYPOTHEEK

Op het moment dat u uw woning te koop aanbiedt aan Woonbron, moet uw woning vrij van hypotheek, beslag en enig gebruiksrecht zijn. Dit houdt in dat u de woning schuldenvrij en leeg oplevert.

OPLEVERING

Bij oplevering moet de woning leeg zijn. Leeg wil ook zeggen dat alle roerende zaken, waaronder gordijnen, lamellen, laminaat en vloerbedekking, verwijderd zijn. In sommige gevallen worden duurzame zaken, zoals goed gelegd laminaat, wel geaccepteerd. Maak hierover vooraf afspraken met de medewerker van Woonbron, dan komt u niet voor verrassingen te staan bij de eindinspectie. Verbouwingen die niet voldoen aan de regels van de overheid, of die zonder toestemming van de VvE zijn uitgevoerd, moeten ongedaan worden gemaakt.

Mocht de woning niet goed worden opgeleverd, dan kan het transport worden uitgesteld. De eindinspectie vindt altijd plaats op de dag dat de woning bij de notaris getransporteerd wordt. Dit is meestal één uur voordat het transport bij de notaris plaatsvindt.

OVERNAME

U kunt met de nieuwe bewoner afspreken dat hij of zij roerende zaken (zoals tapijt, laminaat of lamellen) overneemt. Vaak is de nieuwe bewoner nog niet bekend bij het transport van de woning, of heeft hij geen interesse in overname. In dat geval bent u zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van de goederen uit de woning. Woonbron sluit iedere aansprakelijkheid voor de goederen uit. Sommige roerende zaken mag u in de woning achterlaten, als ze in goede staat verkeren. Maak hierover bij de terugkoop afspraken met ons.

INVESTERINGEN

In uw woning bent u meestal vrij om te verbouwen. Deze aanpassingen kunnen de waarde van de woning verhogen of verlagen. De waardering voor verbeteringen wordt volledig doorberekend in de terugkoopprijs van uw woning. Heeft u een Koopgarant-woning, dan stelt de taxateur dit afzonderlijk in het taxatierapport vast. Het is belangrijk dat verbouwingen goed zijn uitgevoerd met de eventueel daarbij benodigde vergunningen én indien van toepassing toestemming van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Voor de duidelijkheid: het gaat alleen om onroerende zaken. Alles wat niet aard- en nagelvast aan de woning zit, telt niet mee (bijvoorbeeld laminaat). Wij adviseren u uw nota's van verbouwingen en/of verbeteringen te bewaren en tijdens de taxatie aan de taxateur te overhandigen. Deze nota's zijn een belangrijk hulpmiddel om de marktwaarde van uw verbeteringen in uw woning te kunnen bepalen.

Het komt gelukkig weinig voor, maar slijtage en schade aan de woning of slecht uitgevoerde verbouwingen kunnen ook een waardeverminderend effect hebben. Ook dat wordt doorberekend in de prijs, voor zover u deze zaken niet herstelt.

DE NOTARIS

Woonbron wijst een notaris aan die zorgt voor een correct transport van de woning. Hij zorgt ook voor de afrekening van de eventuele erfpachtcanon en eventuele VvE-bijdragen (bij appartementen) en andere gemeentelijke belastingen. Daarnaast zorgt de notaris er voor dat het transport van uw woning in het Kadastrale Register wordt ingeschreven. De notaris vraagt bij de bank ook een overzicht op van uw hypotheek en zorgt voor de opzegging van uw hypotheek.