

Hoe verkoopt u uw huis?



**Verkoop Koopgarant,
Koopcomfort of MGE**

Delft, Dordrecht, Spijkenisse en Rotterdam

Verkoop Koopgarant, Koopcomfort of MGE

De verkoop

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

Voor u de woning verkoopt

Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen ervoor zorgen dat de waarde van een woning stijgt of daalt. Voor u uw woning bij Woonbron te koop aanbiedt, adviseren we u daarom onder meer bij uw hypotheekverstrekker na te gaan welke financiële gevolgen de verkoop van de woning voor u heeft.

Aanbieden

Als u besluit uw woning te verkopen, laat u dit per brief aan Woonbron weten. Dit is de aanbiedingsbrief. Daarmee biedt u de woning aan ons te koop aan. U ontvangt van ons vervolgens 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. In de brief staat eveneens welke stukken wij van u nodig hebben voor wij de woning van u kunnen terugkopen. Nadat wij de gevraagde stukken van u hebben ontvangen, duurt het maximaal drie maanden voor wij de woning van u hebben teruggekocht.

Ga na welke
financiële gevolgen de
verkoop van de woning
voor u heeft

Bouwtechnische keuring

Wanneer u heeft besloten de woning aan ons te verkopen, schakelt Woonbron 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.

Een onpartijdige
taxateur stelt het
taxatierapport op

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 bewoners/eigenaren en één namens Woonbron. De voorzitter is een onafhankelijke deskundige. Binnen twee weken nadat de taxateur uw woning heeft getaxeerd, krijgen wij het taxatierapport.

Commissie Taxaties

De Commissie Taxaties ziet erop toe dat de taxaties van alle door Woonbron terug te kopen woningen correct worden uitgevoerd: onafhankelijk, transparant en van goede kwaliteit. Precies zoals het hoort.

De Commissie Taxaties is een onafhankelijke instantie die erop toeziet dat de taxaties van MGE-, Koopgarant- en Koopcomfortwoningen correct en objectief worden uitgevoerd. De commissie is zo samengesteld dat zowel de belangen van de bewoners/eigenaren als van Woonbron behartigd worden. Het voorzitterschap is in handen van een onafhankelijke deskundige.

De Commissie Taxaties benoemt per regio een aantal taxatiebureaus aan wie de taxaties bij toerbeurt toegewezen worden. De Commissie Taxaties heeft daarvoor een speciale toewijzingsregeling opgesteld, welke beschreven is in een Service Level Agreement (SLA). Eerst komt nummer één op de lijst aan de beurt, daarna nummer twee, enzovoort. Nadat de hele lijst aan de beurt is geweest, begint de toewijzing weer van bovenaf aan. De toewijzing verloopt op deze manier volstrekt neutraal.

Zowel de belangen van de bewoners/eigenaren als van Woonbron worden behartigd

De Commissie Taxaties heeft het administratief verstrekken van de taxatieopdracht aan een taxateur gedelegeerd aan Woonbron. Woonbron werkt hierbij in opdracht van de Commissie Taxaties en hanteert de toewijzingsregeling en de uitvoeringsrichtlijnen van de commissie. Woonbron kan dus niet een taxateur aanwijzen die haar voorkeur heeft en kan de taxatie niet beïnvloeden.

Aan de taxateurs en hun werkwijze worden hoge kwaliteitseisen gesteld. De Commissie Taxaties heeft een Service Level Agreement opgesteld, waarin onder andere de toewijzingsregeling, de uitvoeringsrichtlijnen en de kwaliteitseisen van de commissie zijn beschreven.

Aan de taxateurs en hun werkwijze worden hoge kwaliteitseisen gesteld

In de SLA vind je onder andere de volgende informatie.

- De taxateurs die de commissie Taxaties inschakelt, zijn gecertificeerd en lid van de NVM. Ook zijn zij ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Dit houdt in dat de betreffende taxateur voldoet aan opleidings-, scholings- en ervaringseisen. De taxateurs moeten blijvend aan bovenstaande certificeringseisen voldoen.
- Om de taxateurs scherp en betrokken te houden, verlangt de commissie Taxaties van de taxatiebureaus dat zij ten minste elk jaar deelnemen aan een door de commissie georganiseerde workshop. In deze bijeenkomst ligt het accent op het uitwisselen van kennis en ervaring.
- Van taxateurs wordt verwacht dat zij binnen twee weken inhoudelijk reageren op een klacht van een klant.
- Om de kwaliteit van de taxaties te waarborgen, worden de resultaten van de taxateurs elk kwartaal geëvalueerd.

Het volledige Service Level Agreement van de Commissie Taxaties is te downloaden op www.woonbronmakelaars.nl

Terugkoopaanbieding

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.

Aan de hand van de berekening van de kooprijks stellen wij een terugkoopovereenkomst op. Wij sturen u een terugkoopaanbieding, 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.

Terugkoopaanbieding Koopgarantwoning?

Heeft u een Koopgarantwoning, die u aan ons verkoopt? Dan verrekenen wij de korting die u van ons heeft ontvangen toen u de woning kocht in de prijs die wij aan u betalen voor de woning. Eventuele waardestijging als gevolg van aangebrachte verbeteringen (verbouwing) worden buiten de waarde berekening gehouden.

Verbouwing

Een verbouwing kan eventueel een waarde verhoging van uw woning opleveren. Onder verbouwing verstaan we verbeteringen in uw woning die u zelf uitvoert of laat uitvoeren. Dit staat los van het onderhoud dat via uw VvE wordt uitgevoerd. Bij Koopgarant wordt bij terugkoop de waarde van de zelf aangebrachte verbeteringen getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Waardestijging als gevolg van aangebrachte verbeteringen wordt buiten de waardedeling gehouden. Leidt een door u aangebrachte verbetering tot een waardeontwikkeling van de woning, dan is deze waardeontwikkeling volledig voor u. Voorwaarde is wel dat daarvoor de benodigde vergunningen zijn afgegeven.

Een verbouwing kan eventueel een waarde verhoging van uw woning opleveren

Waardestijging als gevolg van verbeteringen aan gemeenschappelijke delen zoals kozijnen, gevel of het dak deelt u met ons volgens de waardedeling die u met ons overeengekomen bent. De verbetering en het toekomstig onderhoud maken namelijk deel uit van het gebouw waar de gehele VvE verantwoordelijk voor is.

Geschil over getaxeerde waarde

Het kan natuurlijk gebeuren dat u of wij het niet eens zijn met de getaxeerde waarde van de woning of met de getaxeerde waarde van de verbeteringen die u heeft aangebracht. Indien u het zelf niet eens bent met een getaxeerde waarde, heeft u vanaf het moment van ontvangst van de

Terugkoopovereenkomst, waarvan het taxatierapport deel uitmaakt, twee weken de tijd om uw bezwaar schriftelijk bij Woonbron kenbaar te maken. Vervolgens heeft u het recht te kiezen uit twee mogelijkheden voor de beslechting van het geschil: via de geschillenregeling óf via een procedure bij de rechter. Uiterlijk de eerste werkdag na het verstrijken van de periode van een maand na de ontvangst van de Terugkoopovereenkomst dient u uw keuze bij Woonbron kenbaar te maken.

Volgens de geschillenregeling 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.

U mag binnen drie werkdagen na het tekenen van de koopovereenkomst de verkoop ongedaan maken

Kosten terugkoop

In geval van Koopgarant en Koopcomfort:

- 1 Verkoper (eigenaar/bewoner) is aan koper (Woonbron) een vergoeding verschuldigd van negenhonderd vijftig euro (€950,00) inclusief BTW voor de door koper gemaakte kosten, conform hetgeen destijds is overeengekomen in de koopovereenkomst van de aankoop. Deze kosten omhelzen 50% van de kosten voor de bouwkundige keuring, 50% van de kosten voor de taxatie en administratiekosten.
- 2 Indien bovenstaande niet is overeengekomen in de koopovereenkomst van de aankoop, is verkoper aan koper 50% van de taxatiekosten verschuldigd. De kosten voor de bouwkundige keuring komen volledig voor rekening van Woonbron.

In geval van MGE zijn alle kosten rondom de terugkoop voor rekening van Woonbron.

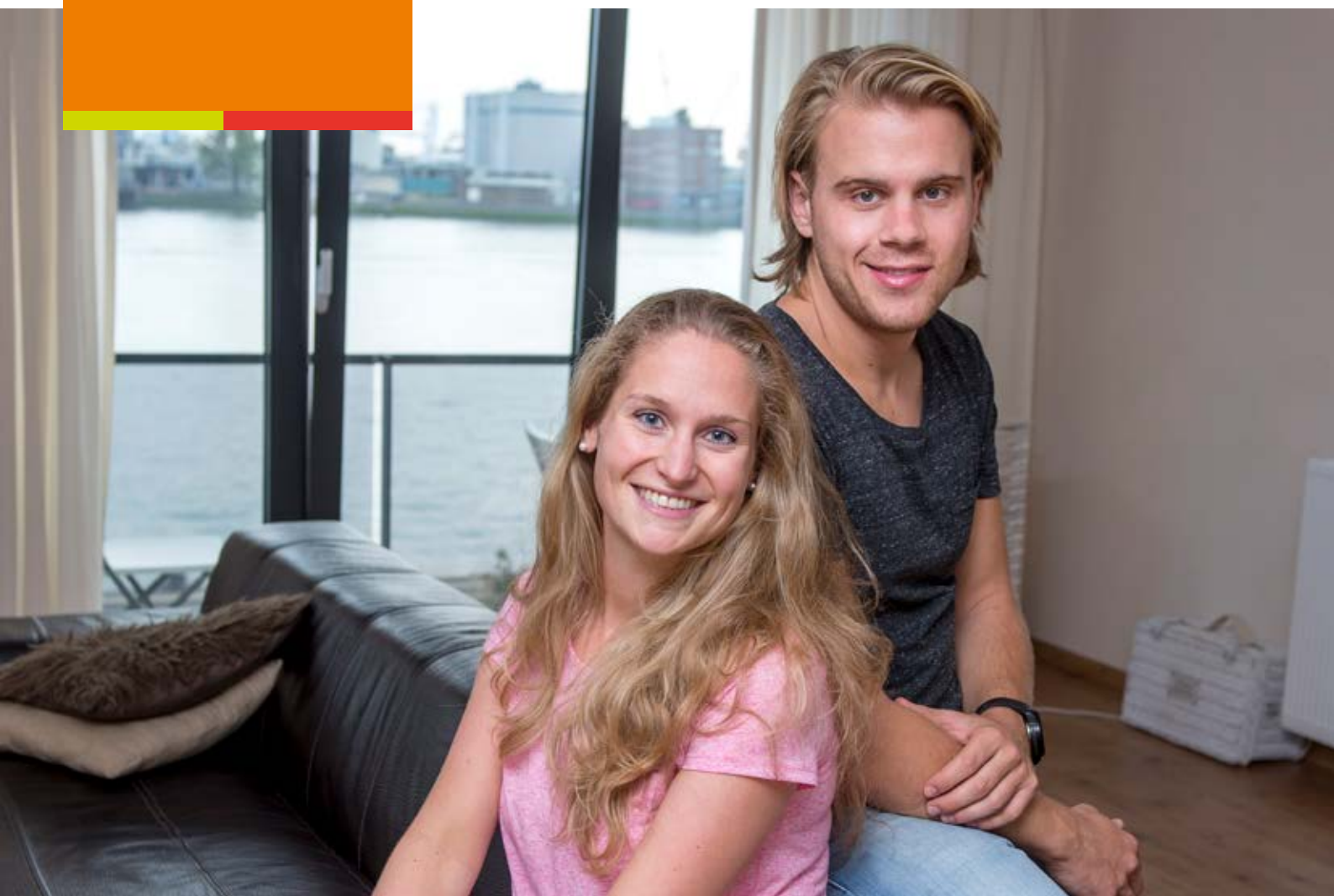
Indien u na uitvoering van de bouwkundige keuring en taxatie alsnog besluit uw woning niet te verkopen, is dat natuurlijk mogelijk. In geval van terugtrekking is Woonbron genoodzaakt u 100% van de kosten voor bouwkundige keuring en taxatie in rekening te brengen. Dit leidt in dit geval tot een door u te betalen vergoeding van €1.250,00 inclusief BTW.

Als de terugkoop definitief is, gaat Woonbron met de woning adverteren

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.

'Wij willen zo veel mogelijk zekerheid'



Rekenvoorbeelden

Onderstaand vindt u vier voorbeelden van een waarde berekening wanneer u de woning aan ons verkoopt

Voorbeeld 1: Waardedaling met verbouwing

Marktwaaarde bij aankoop:	€ 120.000
Aankoopprijs met 15% korting (Koopgarant):	€ 102.000
Na aankoop van de woning heeft u voor € 7.500 verbouwd.	
Marktwaaarde bij terugkoop:	€ 110.000
Waardedaling (€ 120.000 - € 110.000):	€ 10.000
Waarde verbouwingspakket bij terugkoop:	€ 5.000
De waardedaling is als volgt onderverdeeld:	
Marktontwikkeling: 77,5% van de waardedaling is voor uw rekening	
77,5% van € 10.000:	€ 7.750
Waarde verbouwingspakket (deze is 100% voor u)	€ 5.000
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs:	€ 102.000
77,5% van de marktontwikkeling	€ 7.750 -
Waarde verbouwingspakket	€ 5.000 +
U krijgt terug voor de woning:	€ 99.250

Voorbeeld 1: Waardestijging met verbouwing

Stel dat u uw keuken en badkamer vernieuwt, waardoor de waarde van uw huis met € 5.000 stijgt.

Marktwaaarde bij aankoop:	€ 120.000
Aankoopprijs met 15% korting (Koopgarant):	€ 102.000
Marktwaaarde bij terugkoop:	
€ 135.000	
Waardestijging (€ 135.000 - € 120.000)	€ 15.000
De waardestijging is als volgt onderverdeeld:	
Marktontwikkeling: 77,5% van de waardestijging is voor u	
77,5% van € 10.000:	€ 7.750
Waarde verbouwingspakket (deze is 100% voor u)	€ 5.000
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs:	€ 102.000
77,5% van de marktontwikkeling	€ 7.750 +
Waarde verbouwingspakket	€ 5.000 +
U krijgt terug voor de woning:	€ 114.750

Voorbeeld 2: Waardedaling, geen verbouwing

Marktwaaarde bij aankoop:	€ 120.000
Aankoopprijs met 15% korting (Koopgarant):	€ 102.000
Marktwaaarde bij terugkoop:	
€ 110.000	
Waardedaling (€ 120.000 - € 110.000):	€ 10.000
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs:	€ 102.000
77,5% van de waardedaling	€ 7.750 -
U krijgt terug voor de woning:	€ 94.250

Voorbeeld 2: Waardestijging, geen verbouwing

Marktwaaarde bij aankoop:	€ 120.000
Aankoopprijs met 15% korting (Koopgarant):	€ 102.000
Marktwaaarde bij terugkoop:	
€ 130.000	
Waardestijging (€ 130.000 - € 120.000):	€ 10.000
Terugkoopprijs van uw woning	
Aankoopprijs:	€ 102.000
77,5% van de waardestijging	€ 7.750 +
U krijgt terug voor de woning:	€ 109.250

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 en schoon 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.

Investeringsen

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 Koopgarantwoning, 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. Houdt u er rekening mee dat slijtage en schade aan de woning of slecht uitgevoerde verbouwingen ook een waardeverminderend effect kunnen 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.



'Wij willen zelf de touwtjes in handen houden'

Praktische informatie en tips

Post

Schakel de verhuisservice in van PostNL 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 zich afmeldt bij uw energieleverancier? Tijdens de eindinspectie neemt de makelaar samen met u de meterstanden op. Deze meterstanden dient u door te geven aan uw energieleverancier. Let op; u hoeft zich alleen af te melden bij uw energieleverancier. U hoeft de nutsvoorzieningen niet af te laten sluiten.

Huisvuil en grofvuil

Met de vuilnisophaaldienst kunt u ruim van tevoren telefonisch een afspraak maken voor het weghalen van grofvuil. Indien wij de goederen uit de woning weg moeten (laten) halen, komen de kosten hiervan voor uw rekening. Indien de woning over individuele vuilcontainers beschikt, moeten deze leeg zijn tijdens de woningoplevering aan 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 2015 is het wettelijk verplicht voor particuliere eigenaren om bij verkoop van de woning een energielabel te overhandigen. Dit geldt ook als u de woning terug verkoopt aan Woonbron.

Het is wettelijk verplicht om bij verkoop van de woning een energielabel te overhandigen.

Als eerste moet u controleren of uw woning op dit moment een definitief label heeft of een voorlopig energielabel. Deze controle doet u op www.zoekuwenergielabel.nl. Heeft uw woning een definitief label? Dan hoeft u niets te doen. Tenzij u in de periode dat u in de woning heeft gewoond aanpassingen heeft uitgevoerd, waardoor uw woning energiezuiniger is geworden. U moet dan denken aan het plaatsen van dubbel glas, het vervangen van de CV-combiketel, het isoleren van spouwmuren en/of vloeren of het plaatsen van zonnepanelen. In dit geval is uw huidige energielabel niet actueel en moet u een nieuw energielabel aanvragen. Heeft uw woning een voorlopig energielabel? Dan moet u ook een definitief energielabel aanvragen. In beide gevallen gaat u naar de website www.energielabelvoorwoningen.nl.

Meer informatie vindt u op:
www.woonbronmakelaars.nl