

Thuis in Albrandswaard

Informatiebrochure

Uw eigen huurwoning kopen



Inhoud

Inleiding	3
Het aanbod.....	4
Verkoopprocedure	5
Bijzondere voorwaarden.....	7
Financiën	8
De overdracht	11
Contactpersonen	12
Uw woning staat wel op de verkooplijst maar u heeft interesse in een andere woning.....	13
Verkooplijst.....	14
Interesseformulier voor de aankoop van een voormalige huurwoning.	16

Inleiding

Woningbouwvereniging Poortugaal wil de doorstroming van huur naar koop bevorderen en de kansen voor starters (waaronder huurders) op de woningmarkt vergroten. We richten ons daarbij vooral op wijken waar hoofdzakelijk sociale huurwoningen staan, zodat huurders de mogelijkheid krijgen om binnen de wijk door te stromen naar een koopwoning. Woningbouwvereniging Poortugaal heeft een 'verkoopvoorraad' aangewezen waaruit wij woningen willen verkopen. Dit zijn vrijkomende woningen, maar ook woningen van zittende huurders. Zittende huurders van deze woningen krijgen de mogelijkheid om hun woning te kopen. Wanneer de zittende huurders ervoor kiezen om te blijven huren, wordt de woning pas bij leegkomst verkocht. Het geld dat door de verkoop beschikbaar komt, investeren we in de kwaliteit en aantrekkelijkheid van ons woningbezit (zowel bestaand als nieuw). Verder zijn er woningen die Woningbouwvereniging Poortugaal uit sociaal of strategisch oogpunt niet verkoopt, maar blijft verhuren.

Uw huurwoning kopen?

WBV Poortugaal biedt u de mogelijkheid om ook in 2018 uw 'eigen' huurwoning te kopen. In deze brochure vindt u alle informatie over de verkoopprocedure. Hiermee verwachten wij een hoop vragen meteen beantwoord te hebben. De vervolgstap is aan u. U besluit zelf of u wel of niet wilt kopen.

Blijven huren?

Als u geen interesse heeft in het kopen van uw woning dan blijft uw huurovereenkomst natuurlijk onveranderd van kracht. U hoeft in dit geval niet te reageren. U kunt blijven rekenen op onze vertrouwde service.

Later kopen?

Maakt u in 2018 geen gebruik van de mogelijkheid om uw huurwoning te kopen, maar heeft u hier op een later moment alsnog interesse in? Neemt u dan met ons contact op om de mogelijkheden op dat moment door te nemen.

Het aanbod

Op basis van de woningopname door een onafhankelijke taxateur wordt de prijs van uw woning bepaald. Deze prijs is niet onderhandelbaar. U krijgt de woning aangeboden in de huidige staat. Bij het vaststellen van de koopsom worden eventuele verbeteringen die u zelf heeft aangebracht buiten beschouwing gelaten.

Bouwtechnische keuring

WBV Poortugaal zal op haar kosten voorafgaand aan de taxatie een bouwtechnische keuring van uw woning laten uitvoeren.

Keuring gas en elektra

WBV Poortugaal zal op haar kosten het gas en elektra laten keuren.

Energielabel

WBV Poortugaal zal op haar kosten het energielabel bij verkoop leveren.

Onderhoud

U koopt uw woning in de huidige staat. In die staat wordt het huis getaxeerd. Als er werkzaamheden in de planning staan om uit te voeren die wij nog gaan betalen en uitvoeren, dan krijgt u dat te horen en houdt de taxateur daar ook op voorhand rekening mee. Deze werkzaamheden worden vastgelegd in het koopcontract.

Verkoopprocedure

Begeleidende makelaar

De heer Cor Martens van H+F Makelaars in Poortugaal is namens WBV Poortugaal de begeleidende makelaar. Cor Martens zal u persoonlijk begeleiden bij de aankoop van uw woning. Aarzel dan ook niet om bij vragen of onduidelijkheden contact met H+F Makelaars op te nemen.

Stappenplan zittende huurder:

1. U ontvangt een brief.

Indien de woningen in uw complex te koop worden aangeboden dan ontvangt u persoonlijk een brief. Daarin staat ook de datum van een inloopbijeenkomst op het kantoor van H+F Makelaars. Bent u die dag niet in de gelegenheid dan kunt u altijd een aparte afspraak maken.

2. Bezoek de inloopbijeenkomst.

In de brief die u heeft ontvangen staat een datum over een inloopbijeenkomst. Tijdens deze inloopbijeenkomst op het kantoor van H+F Makelaars zijn de makelaar, een hypotheekadviseur, de notaris en een medewerker van WBV Poortugaal aanwezig. U kunt dan direct al uw vragen stellen. Ook kunt u tijdens de inloopbijeenkomst de geschatte koopsom opvragen van uw woning. U heeft dan een indicatie van de koopsom van uw woning. *Let op: pas na taxatie wordt de definitieve koopsom vastgesteld.*

3. U gaat overwegen of koop een optie is of dat u blijft huren.

4. Taxatie.

Een onafhankelijk taxateur gaat de woning taxeren en de koopsom vaststellen. Dit is uiteraard geen medewerker van H+F Makelaars maar van een ander makelaarskantoor. Het taxatierapport ligt ter inzage bij H+F Makelaars. Over de koopsom kan niet worden onderhandeld. Deze taxatie is niet bruikbaar voor de aanvraag van de hypotheek.

De hoogte van de koopsom wordt onder meer bepaald door:

- Type woning
- Kavelgrootte
- Verbeteringen die WBV Poortugaal in of aan de woning heeft aangebracht
- De grootte van de woning (m²)
- De inhoud van de woning (m³)
- De ligging van de woning. Zo is de koopsom van een hoekwoning vaak hoger dan die van een tussenwoning. Ook het uitzicht is soms van invloed op de prijs.

Bij het vaststellen van de koopsom worden eventuele verbeteringen die u zelf heeft aangebracht buiten beschouwing gelaten. Geef deze verbeteringen op moment van taxatie ook duidelijk door aan de taxateur.

5. U ontvangt een aanbieding.

Zodra de waarde van uw woning bekend is krijgt u van H+F Makelaars een aanbieding. Deze aanbieding is 6 weken geldig. Als u akkoord gaat met de aanbieding, wordt de koopovereenkomst voor u opgemaakt. Als u geen gebruik maakt van de aanbieding blijft uw huurovereenkomst onveranderd van kracht en kunt u als huurder blijven rekenen op de service van WBV Poortugaal. De kosten voor de taxatie worden dan wel aan u doorberekend.

6. De koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Als u besluit uw woning te kopen wordt de koopovereenkomst opgemaakt en wordt deze samen met alle benodigde stukken in kopie naar u toegestuurd. Eerst wordt de overeenkomst door WBV Poortugaal getekend, daarna wordt er door H+F Makelaars een afspraak met u gemaakt voor ondertekening. De makelaar loopt dan punt voor punt de overeenkomst met u door en als u het eens bent met alle genoemde voorwaarden wordt u gevraagd de overeenkomst te ondertekenen. U krijgt dan meteen één kopie mee voor uw eigen administratie en één kopie om de financiering mee aan te kunnen vragen. Op dat moment gaat de bedenktijd in. In de koopovereenkomst wordt de ontbindende voorwaarde opgenomen waarmee, wanneer u de door u gewenste hypotheek binnen zes weken niet kunt verkrijgen, de overeenkomst wordt ontbonden.

7. U krijgt bedenktijd.

Er is een wettelijke bedenktijd van 3 dagen. Op de dag van ondertekening gaat de bedenktijd 's nachts om 24.00 uur in en na 3 dagen loopt de bedenktijd ook weer 's nachts om 24.00 uur af. Mocht de 3e dag in het weekend vallen, dan verschuift deze naar de maandag. Als u binnen de bedenktijd van de koopovereenkomst af wilt zien kunt u dat, zonder opgaaf van reden en zonder kosten met uitzondering van de taxatiekosten, bij H+F Makelaars melden.

8. Financiering en notariële overdracht.

Als de financiering rond is en de hypotheekstukken bij de notaris liggen, wordt er met u een afspraak gemaakt voor het ondertekenen van de akte van levering en de hypotheekakte op het notariskantoor. Vooraf krijgt u ter controle de conceptaktes thuisgestuurd.

9. Financiële afrekening van de huurperiode.

Na de notariële overdracht maakt WBV Poortugaal de eindafrekening voor u op met betrekking tot de huursom. Zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, komt uw huurovereenkomst te vervallen. U betaalt dus huur tot de dag van overdracht. De door u eventueel teveel betaalde huur wordt verrekend.

Bijzondere voorwaarden

- Zittende huurders en kinderen die langer dan 1 jaar inwonen krijgen in 2018 de mogelijkheid om hun woning te kopen tegen 100% van de koopsom. Indien zij de woning niet willen kopen, wordt de woning verkocht bij leegkomst. In het geval dat de kinderen de woning willen kopen dan krijgen de ouders geen voorrang op vervangende woonruimte.
- De prijs is niet onderhandelbaar.
- Woningen die bij leegkomst worden verkocht worden verkocht tegen de dan geldende 100% van de koopsom.
- Geïnteresseerden voor woningen die bij leegkomst worden verkocht kunnen zich inschrijven. Zij worden dan als eerste geïnformeerd wanneer een woning leeg komt. Wanneer een woning leeg komt en er zijn meerdere geïnteresseerden, wordt de woning in de volgende volgorde aangeboden:
 - Huurders van WBV Poortugaal (100% van de koopsom in 2018)
 - Wanneer er meer belangstellenden zijn voor één woning, dan komt de huurder met de langste woonduur als eerste in aanmerking om te kopen. De woonduur is de periode dat iemand op het huidige adres staat ingeschreven.
 - Inwonende kinderen van huurders van WBV Poortugaal (100% van de koopsom) In dit geval krijgen de ouders geen voorrang op vervangende woonruimte.
 - Huurders van andere corporaties in Albrandswaard (100% van de koopsom)
 - Overige geïnteresseerden (100% van de koopsom)
- Als er geen kandidaatkoper is onder huurders en kinderen van huurders dan wordt de woning op de vrije markt aangeboden.
- In de verkoopcontracten wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen en wordt vastgelegd dat huishoudens maximaal 1 woning van WBV Poortugaal kunnen kopen.

Financiën

Koopsom

De koopsom moet worden voldaan op het moment van de eigendomsoverdracht (ondertekenen akte van levering) bij de notaris.

Kosten koper:

De woningen worden 'kosten koper' verkocht. Dat betekent dat u naast de koopsom nog een aantal andere kosten moet voldoen. Deze kosten bestaan uit:

- 2% overdrachtsbelasting;
- kadastrale kosten (inschrijving);
- kosten kadastrale inmeting;
- notariskosten voor de akte van levering;
- notariskosten voor de akte van hypotheek;*
- inschrijving hypotheekakte in kadaster;*
- bemiddelingskosten m.b.t. het sluiten van een hypotheek;*
- kosten nationale hypotheek garantie;*
- taxatie t.b.v. de aanvraag van de hypotheek*

Al deze kosten samen bedragen tussen de 6% en 6,5% van de koopsom. De kosten die de koper moet maken voor het verkrijgen van de financiering (alles met een *) zijn fiscaal aftrekbaar.

Hypotheek

De aankoop van uw woning kan -wanneer niet of niet voldoende geld aanwezig is- worden gefinancierd door middel van een hypothecaire lening. Het onderpand voor deze lening is de woning. Met welke geldverstrekker u in zee gaat, zal afhangen van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden. Deze keuze is aan u!

Omdat de financiering van uw huis een belangrijke financiële beslissing is, is het belangrijk hierbij een deskundige adviseur in te schakelen. Een adviseur die als geen ander de weg kent binnen de vele mogelijkheden op hypotheekgebied en voor u de beste voorwaarden en tarieven weet te bedingen.

In een adviesgesprek met een hypotheekadviseur wordt uw persoonlijke situatie belicht en zullen uw wensen en (gezins)omstandigheden worden meegenomen.

Jaarlijkse lasten

Naast de lasten van de hypotheek zijn er nog andere jaarlijks terugkerende financiële verplichtingen waarmee een huiseigenaar rekening moet houden.

Hieronder een lijst met de meest voorkomende financiële verplichtingen:

Wet Waardering Onroerende Zaak belasting-WOZ (OZB)

Als huurder van uw woning was u wellicht in het verleden al gewend aan een jaarlijkse aanslag van deze belasting, het gebruikersgedeelte. Dit gedeelte is inmiddels afgeschaft. Als u eigenaar van de woning wordt, komt daar het eigenaar gedeelte voor in de plaats.

Waterschapslasten

Als u in een deel van Nederland woont dat beneden de zeespiegel ligt, dan krijgt u te maken met waterschapslasten. De aanleg en het onderhoud van dijken zijn noodzakelijk om u en anderen te beschermen en de gehele waterhuishouding goed in de gaten te houden. Om de kosten hiervan te dekken wordt aan iedere eigenaar van een woning door het Hoogheemraadschap een tarief in rekening gebracht: de zogenaamde ingezetenenomslag. De WOZ-waarde van uw woning dient als basis voor dit tarief.

Verzekeringen

Een hypotheekverstrekker verlangt vaak dat u een opstalverzekering afsluit voor uw woning. Velen van u zullen dit al uit eigen belang doen. Dit is een verzekering die uitkeert als er bijvoorbeeld glasschade is en de woning hersteld of herbouwd moet worden na een brand of andere calamiteit.

Onderhoud

Als eigenaar zult u zelf de lasten van het onderhoud aan uw woning moeten dragen. Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan schilderwerk of het vervangen van een CV-ketel. Het is verstandig hiervoor jaarlijks een geldbedrag opzij te zetten.

Eigen woningforfait

Als u de woning koopt moet u rekening houden met een bijtelling bij het inkomen voor de (verplichte) belastingaangifte. Het eigen woningforfait is een fictief bedrag dat bij het inkomen moet worden opgeteld omdat de fiscus ervan uitgaat dat het bezit van een eigen woning tot inkomsten leidt. De theorie is dat deze inkomsten in natura gelijk zijn aan het bedrag aan huur dat anders voor een vergelijkbare woning betaald had moeten worden, onder aftrek van de kosten van onderhoud, afschrijving, enz. Het eigen woningforfait is afhankelijk van de WOZ-waarde van uw woning. Deze waarde wordt elk jaar door de gemeente vastgesteld. In de toelichting van het belastingformulier kunt u de berekening vinden van de bijtelling. Over de uitkomst betaalt u via de belastingaangifte inkomstenbelasting.

Samenvatting van de verdeling van de kosten:

De kosten die voor rekening van WBV Poortugaal zijn:

- Voorafgaand aan de taxatie, de woning bouwkundig laten keuren, koper krijgt ook een afschrift van de keuring;
- Het laten keuren van elektra en gas;
- Taxatiekosten indien verkoop doorgaat;
- Verzorgen van het energielabel.

De kosten die voor rekening huurder/potentiële koper zijn:

- Taxatiekosten indien verkoop niet doorgaat circa € 400,00.
- Kadastrale uitmeting na transport.
- Kosten koper/overdrachtskosten.

De overdracht

Waarom een notaris?

De eigendomsoverdracht van uw woning is pas compleet afgerond nadat de akte van levering is ingeschreven bij het Kadaster en het openbare register. De notaris is bij de wet als enige onafhankelijke aangewezen om de akte van levering op te stellen en in zijn aanwezigheid door zowel de koper als de verkoper de akte te laten ondertekenen. Dit geldt ook voor de hypotheekakte. Daarnaast moet hij ervoor zorgen dat de akte van levering en de hypotheekakte worden ingeschreven bij genoemde instanties.

Projectnotaris

Normaliter is de koper van een woning vrij in de keuze van de notaris. Door het bijzondere karakter van de huurprojecten van WBV Poortugaal en de daarmee gepaard gaande onderlinge afstemmingen in alle aktes van levering, is het gewenst deze aktes onder te brengen bij een projectnotaris. WBV Poortugaal heeft voor haar huurders offertes aangevraagd bij diverse notariskantoren en voor u de beste keuze gemaakt. Bij Lint.notarissen te Rhooon worden alle stukken en volmachten gedeponneerd. U bent verplicht uw woning via deze notaris te kopen.

Kadaster

De oppervlakte van de bij de woning behorende grond wordt, in geval van een eengezinswoning, door het Kadaster voor iedere woning afzonderlijk gemeten en vastgesteld. Deze metingen zijn erg belangrijk omdat de verdeling, met het daaraan gekoppelde onderhoud van onder andere achterpaden, eerlijk moet gebeuren.

De kosten zijn voor uw rekening.

Alle transacties op het gebied van onroerend goed moeten in het Kadaster geregistreerd worden. Dat houdt in dat beide aktes (akte van levering en hypotheekakte), daar ingeschreven moeten worden. Dit wordt verzorgd door de notaris. De kosten zijn voor uw rekening.

Contactpersonen

WBV Poortugaal

Contactpersoon: Mevrouw Lisette van Wingerden

Dorpsstraat 80

3171 EH Poortugaal

(010) 501 20 00

info@wbvpoortugaal.nl

H+F Makelaars

Contactpersoon: De heer Cor Martens

Emmastraat 15 a

3171 AH Poortugaal

(010) 501 18 10

info@hf-makelaars.nl

Hypotheekshop Poortugaal

Contactpersoon: De heer Arno van der Schans

Waalstraat 2 b

3171 BD Poortugaal

(010) 501 45 25

poortugaal1260@hypotheekshop.nl

Taxateur A3 Makelaars

Contactpersoon: De heer Marc van Wijk

Ottersveen 420

3205 VK Spijkenisse

info@a3makelaars.nl

Lint.notarissen

vestiging Rhoon / Poortugaal

Parallelstraat 1

3161 BD Rhoon

(010) 820 97 88

info@lintnotarissen.nl

Dit verkoopbeleid geldt per 1 januari 2018 voor dat deel van de verkoopvoorraad waarvoor sinds 2013 het verkooptraject is opgestart. Alle voorwaarden en clausules die WBV Poortugaal stelt staan in de koopovereenkomst.

Disclaimer. Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Uw woning staat wel op de verkooplijst maar u heeft interesse in een andere woning.

Dit zijn leegkomende woningen waarvan de huur is opgezegd en die direct worden verkocht.

U kunt middels het interesseformulier aangeven dat u interesse heeft in een koopwoning van WBV Poortugaal. Het invullen van het formulier verplicht u tot niets, u geeft daarmee alleen aan dat u een aankoop in een bepaalde wijk zou willen overwegen. Op het moment dat er een woning vrijkomt dan zullen de huurders die zich voor een woning in een wijk hebben opgegeven worden benaderd. U levert dit formulier in op het kantoor van WBV Poortugaal.

Verkooplijst

Wijk	Straatnaam
Schutskooiwijk	Groene Kruisstraat 1G
	Groene Kruisstraat 3
	Groene Kruisstraat 5
	Groene Kruisstraat 7
	Rootstraat 2
	Rootstraat 4
	Rootstraat 6
	Rootstraat 8
	Vlasstraat 2
	Vlasstraat 4
	Vlasstraat 6
	Vlasstraat 8
	Lijnstraat 7
	Lijnstraat 9
	Ouwelandsestraat 1
	Ouwelandsestraat 5
	Ouwelandsestraat 9
	Ouwelandsestraat 13
	Ouwelandsestraat 27
	Ouwelandsestraat 29
	Ouwelandsestraat 31
	Ouwelandsestraat 33
	Ouwelandsestraat 35
	Ouwelandsestraat 43
	Ouwelandsestraat 45
Ouwelandsestraat 47	
Ouwelandsestraat 53	
Ouwelandsestraat 55	
Deltawijk	W. Geevestraat 35
	W. Geevestraat 37
	W. Geevestraat 43
	W. Geevestraat 45
	W. Geevestraat 47
	W. Geevestraat 49
	W. Geevestraat 51
	W. Geevestraat 53
	W. Geevestraat 57
	W. Vosstraat 46
W. Vosstraat 48	
Zantelwijk	Albrandswaardseweg 21
	Albrandswaardseweg 23
	Albrandswaardseweg 25
	Albrandswaardseweg 27
	Lange Zantelweg 2
	Lange Zantelweg 4
	Lange Zantelweg 6
	Lange Zantelweg 8
	Lange Zantelweg 12

	Lange Zantelweg 16
	Lange Zantelweg 18
	Boezemstraat 2
	Boezemstraat 6
	Boezemstraat 8
	Boezemstraat 12
	Boezemstraat 14
	Tuinstraat 1
	Tuinstraat 2
	Tuinstraat 3
	Tuinstraat 4
	Tuinstraat 5
	Tuinstraat 6
	Tuinstraat 8
	Tuinstraat 10
	Tuinstraat 11
	Tuinstraat 13
	Tuinstraat 14
	Tuinstraat 15
Poortugaal-Zuid	Ribes 13

Interesseformulier voor de aankoop van een voormalige huurwoning.



Persoonsgegevens aanvrager / partner (gelieve in blokletters in te vullen)

Naam	_____	Naam	_____
Voornamen (voluit)	_____	Voornamen (voluit)	_____
Adres	_____	Adres	_____
Postcode	_____	Postcode	_____
Woonplaats	_____	Woonplaats	_____
Telefoon privé	_____	Telefoon privé	_____
Telefoon zaak	_____	Telefoon zaak	_____
E-mailadres	_____	E-mailadres	_____
Geboortedatum	_____	Geboortedatum	_____
Geboorteplaats	_____	Geboorteplaats	_____
Beroep	_____	Beroep	_____
Burgerlijke staat	_____	Burgerlijke staat	_____
Nationaliteit	_____	Nationaliteit	_____

Mijn/onze voorkeur gaat uit naar:

Voorkeur Wijk (Schutskooiwijk/Deltawijk/Zantelwijk/Poortugaal-Zuid) of specifieke woning

1^e _____

2^e _____

3^e _____

Ik stel er wel/geen prijs op dat de hypotheekplanner van de Hypotheekshop Poortugaal, de heer A. van der Schans, contact met mij opneemt voor een geheel vrijblijvend advies.

Dit interesseformulier is geheel vrijblijvend en kent geen enkel recht tot toewijzing. Niet volledig ingevulde formulieren worden niet in behandeling genomen. Bovenstaande gegevens worden strikt vertrouwelijk behandeld.

Handtekening aanvrager

Handtekening partner

Datum

In te vullen door Woningbouwvereniging Poortugaal

Datum ontvangen Woningbouwvereniging Poortugaal :.....

