

Thuis in Albrandswaard

Informatiebrochure

Een huurwoning kopen



Versie januari 2018

Inhoud

Inleiding	3
Het aanbod.....	4
Verkoopprocedure	4
Bijzondere voorwaarden.....	7
Financiën	8
De overdracht	11
Verkooplijst.....	12
Contactpersonen	14
Interesseformulier voor de aankoop van een huurwoning.	15

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. WBV 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 WBV Poortugaal uit sociaal of strategisch oogpunt niet verkoopt, maar blijft verhuren.

Een huurwoning kopen?

WBV Poortugaal biedt u in 2018 als huurder de mogelijkheid om met voorrang een vrijkomende huurwoning te kopen. In deze brochure vindt u alle informatie over de verkoopprocedure. Hiermee verwachten wij een hoop vragen meteen beantwoord te hebben.

Het aanbod

Op basis van de woningopname door een onafhankelijke taxateur wordt de prijs van de woning bepaald. Deze prijs is niet onderhandelbaar. U krijgt de woning aangeboden in de huidige staat.

Bouwtechnische keuring

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

Keuring gas en elektra

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

Energielabel

WBV Poortugaal zal het energielabel bij verkoop leveren.

Onderhoud

U koopt de 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 de woning. Aarzel dan ook niet om bij vragen of onduidelijkheden contact met H+F Makelaars op te nemen.

Op het moment dat een woning vrijkomt die op de verkooplijst staat dan gaat een onafhankelijk taxateur 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.

Stappenplan verkoopprocedure:

1. U vult het interesseformulier in.
2. U levert het interesseformulier in op het kantoor van WBV Poortugaal.
3. Indien er een woning vrijkomt die voldoet aan de door u aangegeven wensen worden uw gegevens door ons aan H+F Makelaars doorgegeven.
4. H+F Makelaars neemt contact op met de huurders die zich voor de woning hebben opgegeven.

- De huurders krijgen een e-mail van H+F Makelaars/WBVP. Ze krijgen precies een week (7 dagen) om middels een bijlage interesse voor de specifieke woning aan te geven. Na een week (7 dagen) sluit de reactieperiode en worden de interesseformulieren doorgenomen.
- Wanneer er meerdere huurders geïnteresseerd zijn, wordt de woning in de volgende volgorde aangeboden:

Ronde 1) VorrangswEEK

- 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. (100% van de koopsom)
- Inwonende kinderen van huurders van WBV Poortugaal (100% van de koopsom)

Ronde 2) Mochten er geen huurders zijn die interesse hebben dan wordt de woning aangeboden op Funda/Woonnet-Rijnmond.

- Wie dan als eerste aangeeft de woning te willen bezichtigen en aangeeft te willen kopen zal de koopovereenkomst voor worden opgemaakt.
- Wanneer een huurder (100% van de koopsom)/inwonend kind (100% van de koopsom) na de voorrangswEEK alsnog aangeeft interesse te hebben dan wordt hij/zij meegenomen in deze tweede ronde.
- Huurders van andere corporaties in Albrandswaard (100% van de koopsom)
- Overige geïnteresseerden (100% van de koopsom)

5. U gaat de woning bezichtigen.
6. U gaat overwegen of koop een optie is of dat u blijft huren.
7. U besluit te kopen.
8. De koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Als u besluit de 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.

9. 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, bij H+F Makelaars melden.

10. 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.

11. Opzegging huurovereenkomst.

Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht, dient u als huurder van WBV Poortugaal uw huurovereenkomst op te zeggen.

Bijzondere voorwaarden

- Huurders krijgen in 2018 de mogelijkheid om een huurwoning met voorrang te kopen.
- De prijs is niet onderhandelbaar.
- 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)
 - 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. Naast de koopsom zullen, eveneens bij de eigendomsoverdracht, de kosten die voor uw eigen rekening komen moeten worden voldaan.

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;
- Verzorgen van het energielabel.

De kosten die voor rekening huurder/potentiële koper zijn:

- Kadastrale uitmeting na transport.
- Kosten koper/overdrachtskosten.

De overdracht

Waarom een notaris?

De eigendomsoverdracht van de 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.

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

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.

Interesseformulier voor de aankoop van een huurwoning.

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.

INTRESSEFORMULIER 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 :.....