



Ik wil een woning kopen...



In deze brochure vindt u een stappenplan en overige informatie over het kopen van een huis.

Stap 1 Inschrijven als woningzoekende

Als u in de gemeente Dalfsen of Staphorst een woning wilt kopen van Woonstichting VechtHorst, kunt u zich inschrijven als woningzoekende. Als woningzoekende kunt u reageren op ons aanbod (zowel koop als huur). Huurt u een woning van VechtHorst, dan hoeft u zich voor koopwoningen niet in te schrijven. Om ingeschreven te staan vragen wij € 10,- per jaar. Dit bedrag kunt u via de acceptgiro bij het inschrijfformulier, contant of per pin/chip betalen. Vervolgens ontvangt u een inschrijfnummer dat u nodig hebt om op onze woningen te kunnen reageren.

Stap 2 Woningaanbod bekijken

Alle vrijkomende woningen worden eens per twee weken in de Dalfser Marskramer geadverteerd. De Dalfser Marskramer wordt wekelijks huis-aan-huis bezorgd in ons hele werkgebied. Daarnaast staan alle vrijkomende woningen op onze website.

Ontvangt u geen Dalfser Marskramer en kunt u niet op onze website kijken en wilt u toch ons woningaanbod ontvangen, dan kunt u een abonnement nemen op ons woningaanbod. De kosten hiervoor zijn € 25,- per jaar.

Stap 3 Woonbon invullen en inleveren

U kunt alleen reageren op aangeboden woningen. Dit kan telefonisch, per fax, e-mail of door inlevering van de woonbon. Vermeld of geef altijd uw inschrijfnummer door. Wanneer u een huurder van ons bent, vermeld dan uw huidige adres. U mag op meer dan één woning reageren.

Uw reactie moet vóór maandagmorgen 8.30 uur, na het verschijnen van de advertentie, bij één van onze vestigingen binnen zijn. Is uw reactie te laat en/of is uw woonbon niet volledig ingevuld, dan kunnen wij deze niet verwerken.

Stap 4 Wie eerst?

Maandagmorgen verwerken wij de binnengekomen reacties. De volgorde voor toewijzing van de koopwoningen is als volgt:

- huurders van VechtHorst (met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd), de huurder van een woning met de laagste netto huurprijs heeft voorrang;
- ingeschreven woningzoekenden;
- overigen.

Stap 5 Woningtoewijzing

Zijn alle gegevens correct en bent u boven aan de lijst geëindigd dan wordt u hiervan telefonisch op de hoogte gebracht. Vervolgens maken wij een afspraak om de woning te bezichtigen. De bezichtiging dient tijdens werkdagen tussen 8.00 en 16.30 uur plaats te vinden.

Stap 6 Koop

Wanneer u heeft besloten om over te gaan tot koop van de woning wordt het traject tot de overdracht in gang gezet. Tijdens het hele traject wordt u door ons en de notaris op de hoogte gehouden van wat er van u wordt verwacht.



Overige informatie

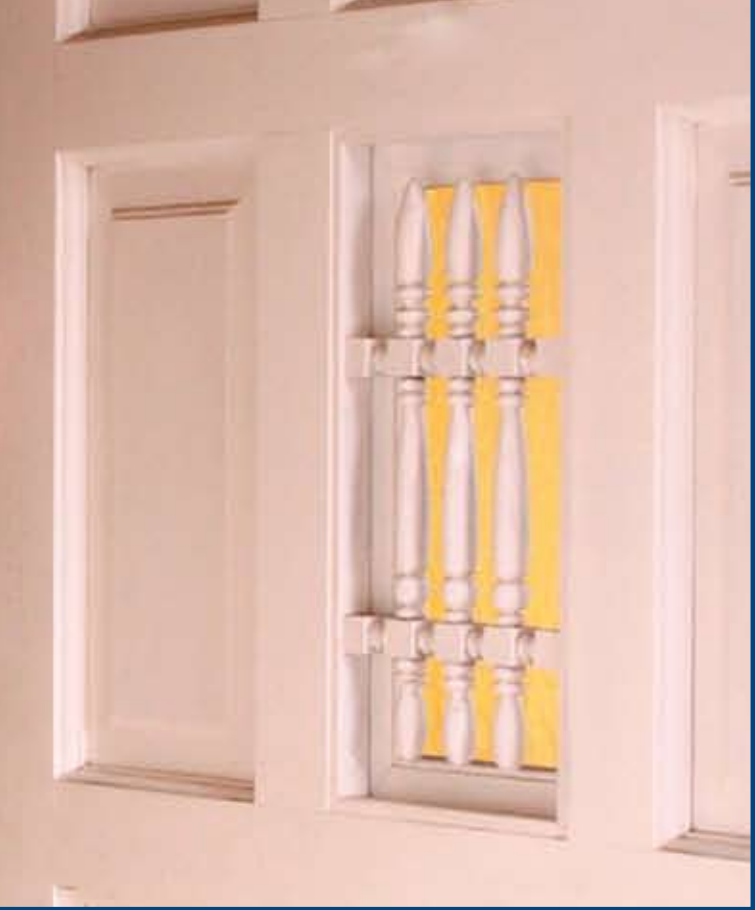
De taxatie

De woningen die te koop worden aangeboden zijn door een beëdigd makelaar getaxeed. Bij een taxatie let hij op de onderstaande punten:

- staat van onderhoud;
- inhoud en oppervlakte;
- functionaliteit van de indeling;
- constructie en kwaliteit van gebruikte materialen;
- mate van isolatie en energiezuinige maatregelen;
- verplichtingen en rechten die op de grond rusten (zoals erfpacht, recht van overpad);
- ligging en omgeving;
- overige omstandigheden zoals; prijsontwikkeling van de markt, evt. toekomstig bestemmingsplan.

In het taxatierapport worden verschillende waarden bepaald. Hieronder hebben wij een aantal van die waarden kort beschreven.

- Onderhandse verkoopwaarde**
dit is de verkoopwaarde, tevens het bedrag dat door VechtHorst voor de woning gevraagd wordt.
- Herbouwwaarde**
deze waarde is van belang voor de verzekering van de woning.
- WOZ waarde**
Wet Waardebepaling Onroerende Zaken. Aan de hand van deze wet bepaalt de fiscus de waarde in het economische verkeer van uw woning (onroerende zaak belasting, eigen woning forfait, waterschapslasten).
- Executiewaarde**
deze waarde is niet in het taxatierapport vermeld. De woning zal hiervoor in sommige gevallen opnieuw moeten worden getaxeed. De executiewaarde is de waarde die de woning opbrengt bij een gedwongen verkoop.



Kortingspercentage

Wanneer u huurder bent van VechtHorst heeft u recht op een korting op de taxatieprijs. U krijgt voor elk jaar dat u huurt (aaneengesloten op hetzelfde adres) één procent korting tot een maximum van 10%. Huurt u langer dan 6 maanden dan wordt dit afgerond naar boven, onder de 6 maanden naar beneden. Aan deze korting zit echter wel de voorwaarde dat indien u de woning binnen 5 jaar doorverkoopt u de korting aan VechtHorst terug dient te betalen. Deze bepaling wordt het anti-speculatiebeding genoemd.

Koopprijs

De taxatiewaarde is ook de prijs waarvoor de woning wordt aangeboden. Een vaste prijs waarvan niet wordt afgeweken. Over de koopprijs wordt niet onderhandeld!

Ondertekenen koopovereenkomst

Allereerst wordt er een koopovereenkomst door VechtHorst opgesteld. Deze koopovereenkomst ontvangt u samen met de uitnodigingsbrief. Lees de koopovereenkomst aandachtig door! Tijdens een gesprek op het kantoor van VechtHorst wordt de koopovereenkomst samen met één van onze medewerkers met u doorgenomen. Eventuele ontbrekende persoonlijke gegevens zullen op dat moment worden ingevuld. Na ondertekening wordt een exemplaar naar de plaatselijke notaris (of eventueel een door u aangewezen andere notaris) gestuurd waar de akte zal passeren.

De notaris

Ongeveer drie weken nadat u de koopovereenkomst bij Woonstichting VechtHorst heeft ondertekend ontvangt u een telefoontje van de notaris. Hij zal een afspraak met u maken voor de ondertekening van de akte van levering (uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst). VechtHorst zal hier niet bij aanwezig zijn, een medewerker van het notaris kantoor is door ons gemachtigd om namens VechtHorst te tekenen.

Kosten

Naast de aankoopsom van de woning worden de volgende extra kosten via de afrekening bij de notaris in rekening gebracht:

- afsluitprovisie voor de hypotheek;
- overdrachtsbelasting;

- notariskosten;
- eventuele kosten voor Nationaal Hypotheek Garantie;
- kadaster kosten deels via VechtHorst en deels via de notaris.

Hypotheken

Er zijn verschillende hypotheeken en hypotheekverstrekkers. Het is aan te raden om de verschillende hypotheekvormen en verstrekkers goed met elkaar te vergelijken. Er kunnen grote verschillen zitten in rentepercentages maar ook in te betalen premies. Om een juiste keuze te maken voor een hypotheek die bij u past, kunt u het beste informatie inwinnen bij banken of hypotheekwinkels (tussenpersonen). Zij kunnen u de verschillen tussen de hypotheekvormen uitleggen en op uw situatie toespitsen.

Verzekeringen

Naast uw gebruikelijke verzekeringen is het noodzakelijk om voor uw eigen woning een opstalverzekering af te sluiten. Deze verzekering moet ingaan op de dag dat de akte bij de notaris passeert. Dit is namelijk het moment waarop de woning uw eigendom wordt en daarmee ook uw verantwoordelijkheid.

De verhuizing

- Gefeliciteerd!! U bent nu de nieuwe eigenaar van de woning. Natuurlijk wilt u zo snel mogelijk echt in uw woning gaan wonen. Voor een goed geplande verhuizing is het verstandig het één en ander juist, maar vooral tijdig te regelen.
- Wanneer u in een huurwoning woont dient de huur te worden opgezegd. Woonstichting VechtHorst hanteert een opzegtermijn van minimaal 1 maand. Opzeggingsformulieren zijn verkrijgbaar bij de balie van één van onze locaties. U kunt het formulier ook telefonisch opvragen bij de afdeling Woonservice, telefoonnummer (0529) 438866. Informeer bij een eventuele andere verhuurder naar de door hen gehanteerde opzegtermijn.
- Nadat u het huuropzeggingsformulier hebt ingeleverd zult u een huuropzeggingsbevestiging van ons ontvangen. In deze brief staat aangegeven welke stappen u moet ondernemen. Lees deze bevestiging daarom aandachtig door. Indien u desondanks nog vragen heeft bel ons dan gerust. Koopt u uw huidige huurwoning van VechtHorst dan hoeft u geen actie te ondernemen. De huur wordt automatisch door ons beëindigd.
- Verder zult u nog zaken moeten regelen met betrekking tot telefoon, gas, water, elektra en de post. Daarnaast dient u zich in te schrijven bij de basisadministratie in de gemeente waar u gaat wonen. Het is niet nodig dat u zich bij uw huidige gemeente uitschrijft dit gebeurt namelijk vanzelf als u zich op het nieuwe adres laat inschrijven.
- Voor het opzeggen of overzetten van uw telefoonaansluiting kunt u contact opnemen met KPN, u kunt de wijzigingen ook via internet doorgeven op www.kpn.nl. Indien u een andere aanbieder heeft dient u uiteraard met hen contact op te nemen;
- TNT Post heeft een verhuisservice voor uw post. U kunt een verhuispakketje bij het postkantoor ophalen of dit via internet aanvragen op www.tntpost.nl. Zij kunnen de post naar uw nieuwe adres doorsturen en geven adreswijzigingen door aan bepaalde instanties die u kunt aankruisen in het bijgevoegde boekje.
- Wij adviseren u twee weken voor de overdracht, de verhuizing te melden bij uw energieleverancier. U krijgt dan formulieren toegestuurd zodat u op de dag van verhuizing hierop de meterstanden van uw oude woning en uw nieuwe woning kunt noteren. Zij zorgen voor een eindafrekening.

Heeft u nog vragen?

Aarzel dan niet contact op te nemen met onze medewerkers klantencontacten telefoon [0529] 438866.



Postadres Woonstichting VechtHorst
Postbus 10
7710 AA Nieuwleusen

Bezoekadressen

Hoofdkantoor

Nieuwleusen Raiffeisenstraat 2
maandag t/m vrijdag 08.30-16.30 uur

Staphorst Markt 2a

Dalfsen Bloemendalstraat 18a

Telefoon [0529] 438866
Fax [0529] 430303
Internet www.vechthorst.nl
E-mail info@vechthorst.nl

Bankrekening 34 55 07 754