

# De terugkoopprocedure



## De terugkoopprocedure

Hieronder leggen we u de werkwijze uit, als u als eigenaar de woning weer wilt verkopen.

### Aanbiedingsplicht

Indien u uw woning weer te koop wilt aanbieden, geldt de verplichting dit per aangetekend schrijven te doen. Ook als u de woning wilt doorverkopen aan een van uw kinderen. Verder zijn er nog een aantal situaties waarbij u verplicht bent dit aan Waterweg Wonen te laten weten:

- als de hypotheeknemer u heeft laten weten over te gaan tot (gedwongen) verkoop;
- als een deurwaarder beslag heeft gelegd op uw woning (executoriaal beslag);
- als u als eigenaar van de woning tijdelijk uit de macht bent onttrokken in afwachting van een vonnis (conservatoir beslag).

### Terugkoopplicht

Als u de woning weer wilt verkopen is Waterweg Wonen vervolgens verplicht om de woning van u terug te kopen. U ontvangt binnen vijf werkdagen een bevestiging van Waterweg Wonen over uw verzoek tot verkoop. De terugkoopprijs wordt vastgesteld overeenkomstig de taxatieprocedure zoals beschreven in het infoblad 'Koopgarant en taxaties' (ook verkrijgbaar bij de makelaar van Waterweg Wonen). Waterweg Wonen regelt deze taxatie. Binnen zes weken nadat u de woning te koop heeft aangeboden, ontvangt u van Waterweg Wonen de terugkoopovereenkomst en een kopie van het taxatierapport. Normaal gesproken vindt binnen drie maanden de terugkoop plaats. Het moment van overdracht wordt in overleg met u vastgesteld. De 'kosten koper' zijn voor rekening van Waterweg Wonen.



### Bedenkijd

Als u de koopovereenkomst voor de verkoop heeft getekend, heeft u drie dagen de tijd om per aangetekende brief aan Waterweg Wonen te laten weten, dat u de woning toch niet wilt verkopen. Alle kosten die Waterweg Wonen tot die tijd heeft gemaakt voor de terugkoop, komen dan wel voor uw rekening.

### Bezichtigingen en inspecties

Een taxateur stelt de waarde van de woning en van uw investeringen in de woning vast. U moet er rekening mee houden dat tijdens de terugkoopprocedure een aantal keer uw woning wordt bezocht. Zodra de terugkoopovereenkomst is getekend, gaat Waterweg Wonen een andere bewoner zoeken. In overleg met u worden eventuele bezichtigingen met geïnteresseerden gepland. Tenslotte zal vlak voor de overdracht nog iemand van Waterweg Wonen samen met u de woning

inspecteren, zodat alles in orde is voor de overdracht bij de notaris.

## Oplevering van de woning

De woning moet u in goede staat, leeg en schoon opleveren. De afspraken over welke roerende zaken u kunt achterlaten worden vastgelegd en ondertekend.

## Geschillenregeling

Het kan natuurlijk gebeuren dat u het niet eens bent met de taxatie van de woning of de waardering van de verbeteringen die u heeft aangebracht. Daar is in de contracten een geschillenregeling voor vastgesteld. U wijst een taxateur aan, Waterweg Wonen wijst een taxateur aan en deze taxateurs benoemen gezamenlijk een derde. Deze drie taxateurs stellen samen de definitieve waarde vast (zie ook het infoblad 'Taxaties').

## Koopgarant-prijs bij terugkoop

De koopprijs die Waterweg Wonen u betaalt bij de terugkoop van uw woning wordt als volgt bepaald: de aankoopprijs plus het volledige waarde-effect door verbetering plus de helft van de waarde-ontwikkeling zonder de verbetering. Ter verduidelijking is hieronder een rekenvoorbeeld gemaakt.

### Een rekenvoorbeeld als de waarde van de woning is gestegen

Marktwaarde bij aankoop	€ 100.000
Aankoopprijs (25% korting)	€ 75.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 125.000
Waarde-ontwikkeling	€ 25.000
<b>De waarde-ontwikkeling is onderverdeeld in:</b>	
Waarestijging door marktontwikkeling	€ 20.000
Waarestijging door verbetering	€ 5.000
<b>Berekening terugkoopprijs van uw woning:</b>	
Aankoopprijs	€ 75.000
De helft van de waarestijging	€ 10.000
Waarestijging door verbetering	€ 5.000
Terugkoopprijs van uw woning	€ 90.000

### Een rekenvoorbeeld als de waarde van de woning is gedaald

Marktwaarde bij aankoop	€ 100.000
Aankoopprijs (25% korting)	€ 75.000
Marktwaarde bij terugkoop	€ 90.000
Waarde-ontwikkeling	-/- € 10.000
<b>De waarde-ontwikkeling is onderverdeeld in:</b>	
Waardedaling door	
marktontwikkeling	-/- € 15.000
Waarestijging door verbetering	€ 5.000
<b>Berekening terugkoopprijs van uw woning:</b>	
Aankoopprijs	€ 75.000
De helft van de waardedaling	-/- € 7.500
Waarestijging door verbetering	€ 5.000
Terugkoopprijs van uw woning	€ 72.500

Voor het vaststellen van de betreffende waarden schakelt Waterweg Wonen een onafhankelijke taxateur in. Zie hiervoor ook het informatieblad 'Taxaties'.

### Andere relevante informatie:

- Taxaties
- Risico's van een eigen woning
- De financiering van een koopwoning

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Bel gerust! U kunt contact opnemen met onze afdeling verkoop. Zij zijn bereikbaar via ons Woonpunt op telefoonnummer 0800 - 248 88 88 (gratis).

Dit informatieblad is een eenvoudige en korte uitleg van een onderdeel uit de erfpacht- en Koopgarant-bepalingen. Als u wilt weten hoe dit onderdeel juridisch precies functioneert, verwijzen wij u naar de koop- en leveringsakte.