

Artikel 1

De vraagprijs of koopprijs en notaris worden vastgesteld door Destion. De inmetingskosten van het kadaster van € 615, de kosten van de financiering van de aankoop (hypotheek en debetrente notaris), alle belastingen, rechten en kosten op de koop- en eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van de koper (k.k.).

Artikel 2

Met betrekking tot het vaststellen van de vraagprijs of koopprijs laat Destion een taxatierapport opstellen door een beëdigd taxateur. De kandidaat-koper ontvangt een kopie van het taxatierapport.

Artikel 3

Destion kan, op basis van uitzonderlijke omstandigheden, een kandidaat-koper uitsluiten van koop. Indien deze daartoe besluit, wordt dit aan de kandidaat-koper schriftelijk, met opgave van redenen, bericht.

Artikel 4

Iedere verkoopactie van één of meerdere woningen, welke wordt aangekondigd, staat op zich. Destion bepaalt vooraf of een woning Regulier wordt verkocht of met de Slimmer Kopen® constructie. Hier wordt niet van afgeweken. Regulier is gewoon of normaal. We noemen kopen zonder korting reguliere koop. Wanneer een woning regulier verkocht wordt kunt u geen gebruik maken van de Slimmer Kopen® constructie.

Artikel 5

De loting van kandidaten die worden uitgenodigd voor bezichtiging gebeurt onder toezicht van de notaris. Tegen de loting is geen bezwaar mogelijk. Omdat sommige reacties, na toebedeling van een letter worden ingetrokken, kan een hoger lotingcijfer dan totaal aantal reacties bij sluiting van de advertentie voorkomen.

Artikel 6

Zijn er geen kandidaat-kopers die over gaan tot aankoop van de woning, dan bepaalt Destion of de vraagprijs van de woning wordt verlaagd (met in achtneming van de wettelijke bepalingen) c.q. of de verkoop wordt ingetrokken c.q. of de woning op de vrije markt, onder evt. nader te stellen voorwaarden, te koop wordt aangeboden.

Artikel 7

7.1 Na overeenstemming wordt een koopovereenkomst opgemaakt met de betreffende koper. Daarin wordt in ieder geval opgenomen dat de notariële akte dient te worden verleden uiterlijk twee maanden na ondertekening. Bij overschrijding van deze termijn kan tot het passeren van de notariële akte de wettelijke rente in rekening worden gebracht.

7.2 U verklaart in de koopovereenkomst dat u de woning (met tuin) in de staat accepteert zoals de staat is op de dag van ondertekening bij de notaris. De staat tijdens het tekenen van de koopovereenkomst kan afwijken van de staat ten tijden van het tekenen van de notariële akte. Wij wijzen u erop dat (de medewerkers van) Destion het verkochte nooit zelf feitelijk heeft/hebben gebruikt. Wij kunnen u niet informeren over eigenschappen of gebreken aan het verkochte waarvan wij op de hoogte zouden zijn geweest als wij het verkochte wel zelf feitelijk hadden gebruikt.

Artikel 8

Zelfbewoningsplicht. De woning mag niet verhuurd worden en niet binnen twee jaar verkocht worden;

- De koper mag het van Destion in eigendom verkregen woonhuis gedurende twee jaar na de eigendomsverkrijging niet verhuren of op een andere manier – al dan niet tegen betaling – aan een ander in gebruik geven; er geldt dus een zelfbewoningsverplichting voor de koper;
- De koper mag het in eigendom verkregen woonhuis binnen twee jaar na de eigendomsverkrijging niet doorverkopen en in eigendom overdragen;

Indien koper aan beide of een van deze voorwaarden niet voldoet, dan is deze een onmiddellijk opeisbare boete aan Destion verschuldigd van vijfendertigduizend euro (€ 35.000).

Artikel 8A

Met de aankoop van deze woning komt uw inschrijving als woningzoekende bij Destion, voor zowel koop- als huurwoningen te vervallen.

Artikel 9

In alle gevallen waarin deze voorwaarden niet voorzien, beslist Destion.

Artikel 10

Het asbestinventarisatierapport welke in het verleden is opgesteld kan afwijken van de huidige, specifieke situatie. De rapportage is destijds opgemaakt voor onderhoud-technische vraagstukken, niet voor de verkoopinformatie. Het kan zijn dat vernoemde zaken reeds verwijderd zijn door Destion of door een voormalig huurder. Tevens betreft het rapport in veel gevallen een onderzochte referentiewoning, daarbij zijn inrichting en aanpassingen gedaan door voormalige bewoners in alle gevallen afwijkend. U heeft de mogelijkheid om de woning (opnieuw) te laten inventariseren, hiervoor krijgt u na toewijzing en voor de ondertekening van de koopovereenkomst twee weken de tijd. Soms moeten er zaken beschadigd worden om een goed beeld te vormen, denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van een tegel in de vloer. Deze zaken moeten vakkundig hersteld worden. Het asbestinventarisatierapport gebruikt u om een afweging te maken of u de woning wel of niet tegen de overeengekomen prijs wilt kopen. Het is geen rapport om over de verkoopprijs te onderhandelen of uitvoering van werkzaamheden voor rekening van Destion mee af te dwingen. De kosten van het rapport en de mogelijke herstelkosten zijn voor de potentiële koper.

Artikel 11

Destion laat een te verkopen woning (niet het geval bij verkoop aan zittende huurders) bouwkundig keuren. Dit is een globale bouwkundige keuring. Het advies kan luiden om zaken nader te laten onderzoeken. Op basis van uw eigen inschatting, kunt u de woning onderwerpen aan een andere of meer specifieke keuring. Hiervoor krijgt u na toewijzing en voor de ondertekening van de koopovereenkomst twee weken de tijd. Soms moeten er zaken beschadigd worden om een goed beeld te vormen, denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van een tegel in de vloer. Deze zaken moeten daarna wel vakkundig hersteld worden. Het keuringsrapport gebruikt u om een afweging te maken of u de woning wel of niet tegen de overeengekomen prijs wilt kopen. Het is geen rapport om over de verkoopprijs te onderhandelen of uitvoering van werkzaamheden voor rekening van Destion mee af te dwingen. De kosten van het rapport en de mogelijke herstelkosten zijn voor de potentiële koper.

Voor huurders

Artikel 12

Aan huurders van Destion* kan een korting op de verkoopprijs worden verstrekt; de huurderskorting.

Er is een basiskorting voor de aaneengesloten periode dat men huurder is, daar bovenop wordt een korting per jaar opgeteld. De korting wordt berekend op basis van onderstaande tabel:

Basiskorting huurderschap 3 – 10 jaar	€ 500
Basiskorting huurderschap 11 – 20 jaar	€ 750
Basiskorting huurderschap v.a. 21 jaar	€ 1.000
Korting per jaar huurderschap	€ 250

**Daar waar Destion staat kan ook gelezen worden De Vuurkuul en of Wonen Maasduinen: de namen van de corporaties vóór de fusie van 1 januari 2007. Opgebouwd huurderschap bij deze corporaties wordt meegenomen bij de bepaling van de huurderskorting.*

Artikel 13

Als de kandidaat-koper gebruik maakt van de in de artikel 12 genoemde huurderskorting, dan is hij verplicht de woning na eigendomsverkrijging, daadwerkelijk te bewonen als eigenaar/hoofdbewoner.

Deze verplichting eindigt vijf jaar na de datum van de op te maken notariële akte van levering. Indien de kandidaat-koper de door hem gekochte woning binnen vijf jaar na datum van de op te maken notariële akte van levering geheel of gedeeltelijk vervreemdt, danwel niet voldoet aan de verplichting als omschreven in de eerste alinea van dit artikel, is de kandidaat-koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijfendertigduizend euro (€ 35.000) aan Destion.

Artikel 14

Zodra er overeenstemming is, dient de kandidaat-koper de huur van de door hem bewoonde woning schriftelijk op te zeggen voordat de koopovereenkomst ondertekend wordt. Dit geldt ook voor eventuele medehuurders. In onderling overleg kan de datum vastgesteld worden.

Akkoord verkoopvoorwaarden door kandidaat koper

Als u in de gelegenheid wordt gesteld om een woning van Destion te kopen, dan gaat Destion niet eerder over tot verkoop dan nadat u deze voorwaarden nadrukkelijk heeft geaccepteerd.

Datum _____

Naam koper(s) _____

Betreffende woning: _____

Gaat akkoord met de verkoopvoorwaarden en heeft van de betreffende woning ontvangen;

- Energielabel
- Taxatierapport
- Bouwkundig rapport
- Asbestinventarisatierapport (mogelijk van een referentiewoning)

Handtekening voor akkoord

Handtekening voor akkoord
