

### **Artikel 1**

De vraagprijs of koopprijs en notaris worden vastgesteld door Destion. De inmetingskosten van het kadaster en het asbestinventarisatierapport van € 1.000, 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, met de Slimmer Kopen® constructie of dat de koper zelf de keuze mag maken. Hier wordt niet van afgeweken. Regulier is gewoon of normaal. We noemen kopen zonder korting reguliere koop. Wanneer een woning uitsluitend regulier wordt aangeboden kunt u geen gebruik maken van de Slimmer Kopen® constructie.

### **Artikel 5**

De loting van huurders die hebben gereageerd op een woning gebeurt onder toezicht van de notaris. Tegen de loting is geen bezwaar mogelijk. Huurders van Destion of van een andere sociale woningcorporatie in de betreffende gemeente hebben voorrang mits zij een positieve verhuurdersverklaring kunnen overleggen. Bij verkoopwoningen in de gemeente Gennep betreft dit huurders van Mooiland die in Gennep wonen en bij verkoopwoningen in de gemeente Mook en Middelaar zijn dit huurders van Woonzorg Nederland die in Mook wonen. Huurders van Destion krijgen eerste recht van koop, daarna huurders van de andere corporatie in de gemeente en daarna overige belangstellenden. Een lotnummer is niet overdraagbaar. Degene met het lotnummer die mag kopen komt op de koopovereenkomst. Hier wijken wij niet vanaf.

Wanneer de woning niet door een huurder wordt gekocht, komen overige belangstellenden in aanmerking op volgorde van binnenkomst van het reactieformulier per e-mail in de reactieperiode.

Er kan geen interesse voor een woning kenbaar gemaakt worden buiten de reactieperiode zoals omschreven bij de advertentie op de website.

### 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 Thuis in Limburg, voor zowel koop- als huurwoningen te vervallen.

Een huurder die een woning koopt van Destion met de voorrangsregeling voor huurders beëindigt de huurovereenkomst voordat de koopovereenkomst getekend wordt. De datum van het inleveren van de sleutel stellen we onderling vast maar is in ieder geval binnen 1 jaar na transport van de koopwoning. Dit geldt ook voor eventuele medehuurders.

### Artikel 9

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

### Artikel 10

De woning is voor de verkoop onderworpen aan een asbestinventarisatie. U bent in de gelegenheid gesteld deze informatie voor de aankoop tot u te nemen. Mocht u gaan verbouwen dan adviseren wij u deze rapportage te raadplegen in indien van toepassing de richtlijnen te volgen.

### 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 huurders-korting.

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 en of Cosmas en Damianus: 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 medehuurlers. In onderling overleg kan de datum vastgesteld worden, dit is uiterlijk 1 jaar na transport van de koopwoning.

### 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

Handtekening voor akkoord

Handtekening voor akkoord

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_