

Wanneer je interesse hebt in het kopen van een woning van Stadgenoot, is het wel zo prettig om duidelijk te hebben hoe het aankoopproces in zijn werk gaat. We hebben dit voor je op een rijtje gezet: van de bezichtiging, tot het bieden op de woning en het tekenen van de koopovereenkomst.

Een woning bezichtigen

Er zijn twee manieren waarop je een woning bezichtigt bij Stadgenoot:

1 Individuele bezichtiging

Je plant een tijdstip voor de bezichtiging met ons verkoopkantoor. Wanneer je interesse hebt in de woning breng je een bieding uit. Hierna volgt een onderhandelingstraject tussen jou en Stadgenoot over onder andere de verkoopprijs. Er kunnen meerdere personen interesse hebben in de woning. Ons uitgangspunt is: 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.

2 Meerpersoonsbezichtiging

Bij een meerpersoonsbezichtiging, oftewel een open huis, bezichtig je gelijktijdig met andere geïnteresseerden de woning, op een door Stadgenoot geplande dag en tijdstip. Een meerpersoonsbezichtiging komt voor bij gewilde woningen of onder bepaalde marktomstandigheden. Voor het uitbrengen van een bieding is een sluitingsdatum vastgesteld. Deze staat genoemd in de brochure. Voor deze datum willen we het bod binnen hebben, daarna wordt de woning gegund aan degene met het beste bod voor Stadgenoot. Per woning bepaalt Stadgenoot welke van de twee procedures voor de woning geldt. Je krijgt dit via onze collega te horen.

Biedingsprocedure en tekenen van de koopovereenkomst

- Een bieding wordt uitsluitend via jouw online account uitgebracht.
- Een bieding kan alleen uitgebracht worden na een bezichtiging van de woning; anders wordt deze niet in behandeling genomen.
- Alleen volledig ingevulde formulieren worden in behandeling genomen.
- Een bieding is geldig zodra Stadgenoot het accepteert.
- Je bent vrij om een bieding zowel onder als boven de vraagprijs uit te brengen.
- Stadgenoot behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de hoogte van de bieding en wel/geen voorbehoud financiering of bouwkundige keuring. Dit betekent dat Stadgenoot kan besluiten een bieding niet te accepteren.
- Voor meerpersoonsbezichtigingen geldt aanvullend de volgende regel: aspirant kopers (partners/echtgenoten etc.) mogen slechts één biedingsformulier invullen.
- Bij overeenstemming over de prijs en overige voorwaarden, wordt er een afspraak gemaakt voor het tekenen van de koopovereenkomst. Dit vindt plaats bij de projectnotaris.

- Stadgenoot staat er voor in, dat zij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat bij koper bekende feiten (al dan niet verkregen na eigen onderzoek) voor zover zulks naar geldende verkeersopvattingen verlangd mag worden door Stadgenoot niet behoeven te worden verstrekt.
- Stadgenoot heeft de woning nooit zelf bewoond en kan hierdoor de koper niet informeren over specifieke eigenschappen of gebreken die wel bekend zouden zijn als Stadgenoot de woning zou hebben bewoond. In de vaststelling van de verkoopprijs van de woning heeft Stadgenoot hiermee rekening gehouden. Stadgenoot attendeert de koper uitdrukkelijk op dit feit. In dit kader komen Stadgenoot en de koper overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van de koper komen.
- Zelfbewoning

Artikel

1. Gelet op de zelfbewoningsclausule zoals bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a van de Woningwet en artikel 24 aanhef en onderdeel b Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en om ongewenste speculatie te voorkomen is koper jegens verkoper verplicht het verkochte zelf te gebruiken casu quo te laten gebruiken door zijn kind(eren)/ouder(s) én het verkochte niet te vervreemden dan wel te verhuren gedurende een termijn van twee jaar na de leveringsdatum van het verkochte.
 2. Koper kan van deze verplichting ontheffing verkrijgen van verkoper indien zich binnen deze termijn van twee jaar omstandigheden voordoen, welke ten tijde van de juridische levering redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van hem verlangd kan worden dat hij het verkochte blijft gebruiken of doet gebruiken.
 3. Een verzoek tot ontheffing onder 2 bedoeld dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden hiervoor bedoeld bij verkoper te worden ingediend.
 4. Bij overtreding of niet nakoming van de verplichting onder 1 wordt door koper van het verkochte, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete aan verkoper verbeurd van honderdduizend euro (EUR 100.000,00). Het onderhavige anti-speculatiebeding heeft geen werking in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
 5. Indien koper na ontheffing of na de termijn van twee jaar het verkochte wenst te verhuren of op andere wijze aan derde(n) in gebruik te geven, dient hij/zij daarvoor schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars te vragen en te verkrijgen. De huurder/gebruiker zal een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring ondertekenen en afgeven aan het bestuur dat hij/zij zich met betrekking tot het (huishoudelijk) reglement en overige regels van de Vereniging van Eigenaars zal gedragen als ware hij/zij de eigenaar. Het stemrecht blijft toekomen aan de eigenaar.
- Een verschil tussen de opgegeven maat of grootte van de woning en de werkelijke maat of grootte, geeft de koper géén rechten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de maten van de woning, de inrichting van de keuken, badkamer, en de zolder en de schaalvermeldingen.
 - De overeengekomen koopprijs is 'Kosten Koper', tenzij dit uitdrukkelijk anders staat vermeld.

- De ondertekening van de koopovereenkomst en de overdracht vindt uitsluitend plaats bij de door Stadgenoot aangewezen projectnotarissen Klein Binnenkade of Spier & Hazenberg.
- De notaris maakt de koopakte op. Stadgenoot behoudt zicht het recht voor een projectnotaris aan te wijzen die kantoor houdt in de regio Amsterdam. Wanneer de koper, bij zeer grote uitzondering (bijvoorbeeld familielid is notaris/ werkzaam op notariskantoor) een andere notaris wenst aan te wijzen is, heeft Stadgenoot het recht om kosten in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd, en bedragen minimaal € 100,00 (excl. BTW), te betalen bij de akte van levering.
- Stadgenoot behoudt zich te allen tijden het recht van gunning voor. Dit betekent dat Stadgenoot kan besluiten een bieding niet te accepteren, uit te sluiten van een eventuele loting, dan wel de koop van de woning.
- Na de datum van levering van de woning en zolang hij eigenaar is, dient de koper de woning zelf te bewonen. (in de koopovereenkomst staat dit vermeld onder de bijzondere bepaling 'zelfbewoning').
- Voor eventuele verhuur aan derden is het aan te raden om de splitsingsakte te raadplegen. Voor de eventuele benodigde huisvestingsvergunning, kijk je op de site van Dienst Wonen Amsterdam.
- De VvE beheerder brengt bij verkoop van het appartementsrecht €150,00 uittredingskosten in rekening aan de oude eigenaar.

Deze verkoopvoorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst.