



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Verslag 1615
Corporatie: Woonbron Dordrecht

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

De klacht heeft betrekking op het feit dat de klager onjuist c.q. onvolledig is geïnformeerd inzake de mogelijke aankoop van de huurwoning.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn en vraagt betrokkenen of zij daarmee kunnen instemmen.

Toelichting klacht door klager

Ik kreeg in 2013 een aanbieding om mijn huis te kopen met een koopgarantregeling. Dat was eerst een voorlopige taxatiewaarde en daarna kwam er een definitieve taxatiewaarde. Dit staat in een mailbericht van 10 juni 2013 met daarin een uitleg. Er werd me gevraagd uiterlijk 14 juni te reageren of ik geïnteresseerd was. Dit was naar aanmelding van een mailing die naar de huurders is gestuurd op 29 oktober 2012. *(De mailingsbrief wordt tijdens de hoorzitting aan de commissie gegeven. In deze brief wordt uitgelegd dat de woning met Koopgarant of Koopcomfort kan worden gekocht. Met uitleg wat de Koopgarantregeling is en wat Koopcomfort is).*

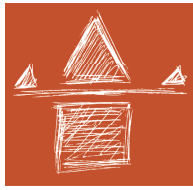
Financieel kreeg ik het toen niet rond. Ik mocht er op een later moment op terugkomen werd me verteld. De taxatie zou een andere waarde kunnen laten zien, dat is logisch want dat is een momentopname. Echter, ik heb nooit gehoord dat de Koopgarantregeling ingetrokken zou worden.

Er heeft in een lokale krant op 30 september 2015, in aanloop tot de open huizendag, een artikel gestaan waarin huurders werden uitgenodigd te komen kijken naar woningen. Tevens werd er gezegd dat de Koopgarantregeling er nog was. Ik ging er dus vanuit dat de Koopgarant regeling nog steeds bestond. Daar ben ik altijd vanuit gegaan. De corporatie had me dat wellicht ook in een brief kunnen laten weten dat kopen met een Koopgarantregeling niet meer mogelijk was.

In 2013 wilde ik het kopen maar dat lukte niet en eind 2014 kon het nog steeds niet. In 2015 was het voor mij een goed jaar, vandaar dat ik er voorjaar 2016 weer over begon.

Ik kan me ook niet vinden in het feit dat je een akkoordverklaring moet tekenen voor een bepaald bedrag en dat je dan afhankelijk van de taxatiewaarde bent in verband met het betalen van taxatiekosten. Ik heb er zelfs over nagedacht om er mee naar de Mededingingsautoriteit te gaan. Ik heb de akkoordverklaring nooit getekend.

In november 2014 kreeg ik de brief waarin werd gezegd dat ik de woning niet meer kon kopen via een Koopgarantregeling. Alvorens verder te kunnen gaan met het proces moest ik dus de akkoordverklaring tekenen. Op 5 december 2014 heb ik een brief gestuurd, maar niets vernomen van de corporatie. Daarna heb ik een aangetekende brief verstuurd maar ook geen reactie gekregen. Daarna kwam er een mail dat ik mijn woning kon kopen maar zonder Koopgarant.



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Verslag 1615

Corporatie: Woonbron Dordrecht

De corporatie reageerde in eerste instantie niet op mijn vragen. Later reageerden ze wel. Ik heb me er erg aan geïrriteerd.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Wie vertelde u dat de Koopgarantregeling er niet meer was?

A: Dat was mevrouw Jamal.

V: De Koopgarantregeling heeft ook nadelen. Vindt u het nog steeds voordelig?

A: Er wordt een korting gegeven van 25% op de taxatiewaarde van de woning. Ik woon er sinds 1985. Als ik de woning kan kopen weet ik zeker dat ik er kan blijven wonen. Het gaat me om het woongenot en het woonplezier. Er is beleid vanuit Den Haag dat mensen met een te hoog inkomen in bepaalde woningen niet mogen blijven wonen.

Zienswijze van de corporatie

De Koopgarantregeling was destijds in 2013 en hield in dat de woning met 25% korting van de taxatiewaarde kon worden gekocht, met een terugkoopgarantie aan de corporatie. De eigenaar had bij verkoop het recht de woning terug aan te bieden aan de corporatie. Als de woning dan weer verkocht zou worden door de huidige eigenaar, zou er een nieuwe taxatie moeten plaatsvinden. Bij verkoop is er dan sprake van een winst- en een verliesdeling op de prijs van dat moment.

We vragen altijd eerst een waardeverklaring aan alvorens we het proces in gang zetten. Er zitten namelijk ook kosten aan dat proces verbonden. De corporatie geeft een indexatiewaarde aan. Als deze waarde afwijkt met meer dan 5% dan mag de huurder er kosteloos vanaf zien. Als het wel binnen die marge valt en huurder ziet er vanaf, dan zijn de gemaakte kosten voor de huurder. We hadden destijds die waardeverklaring en huurder heeft toen aangegeven interesse te hebben. Naar aanleiding daarvan hebben we een voorstel gedaan op 10 juni 2013 met het verzoek om voor 14 juni te reageren. Op dat moment was dat beleid van de corporatie. Er werd niet verkocht op de vrije markt. In 2015 is het beleid aangepast. Het Koopgarantproduct werd aangepast naar 15% korting en sommige complexen gingen alleen in de vrije verkoop. Het complete bezit van de corporatie is opnieuw bekeken, ook vanwege een grote reorganisatie bij de corporatie in 2014. Dit is in 2015 allemaal in gang gezet.

De Koopgarantregeling was, gezien de markt, niet meer zinvol. Alleen in bepaalde complexen voor starters en jongeren om nog wel een hypotheek te kunnen krijgen. Het is een uitstervend product. Om de zo veel tijd worden huurders gemaild en gevraagd of ze interesse hebben om de woning te kopen. Op de akkoordverklaring van december 2014 gaat het al niet meer over Koopgarant maar over vrije verkoop.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Is de eigenaar bij de Koopgarantregeling verplicht de woning bij verkoop weer aan te bieden bij de corporatie?

A: Ja bij Koopgarant is dat verplicht. Deze woningen zijn gelabeld als sociale woningen en dat moet op die manier worden gebruikt. Dat is zo bepaald door het Ministerie.

V: Wat heeft u gemeld over het in stand houden van de Koopgarantregeling?

A: Toen heb ik aangegeven dat als het voor de klager op dat moment niet mogelijk was om te kopen hij contact kon opnemen als dat wel mogelijk was. En dat er op dat moment zou worden gekeken naar de taxatiewaarde.



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Verslag 1615

Corporatie: Woonbron Dordrecht

V: Daarmee gaf u destijds toch aan dat de Koopgarantregeling bleef bestaan?

A: Een product kan altijd veranderen, beleid kan veranderen. Ik ben niet van mening dat als je eenmaal Koopgarant aanbiedt dat dan eeuwig duurt. Zo hebben we altijd gecommuniceerd naar de huurders. Het heeft in verschillende huis aan huis bladen gestaan.

V: Heeft u met klager in 2015 gecommuniceerd dat de Koopgarant nog van kracht was?

A: Het contact ging met tussenpozen. Het laatste contact over de Koopgarant dateert uit 2014.

V: Hoe onderhield u contact?

A: Vooral via mail. Er is alleen telefonisch contact geweest toen klager me vertelde de woning niet te kunnen kopen.

V: Houdt u een lijst bij met belangstellenden?

A: Nee, een taxatie is maar een half jaar geldig en dan gaat het in het archief. We wachten dan weer initiatief af van huurders als ze weer geïnteresseerd zijn.

V: Heeft de corporatie iedereen aangeschreven dat de Koopgarantregeling er niet meer was? U deed dat eerder wel om de mensen op de hoogte te brengen van de regeling.

A: Nee er is gekozen om dat in de wijkkrant te doen.

V: Is Koopgarant eerst vervangen door Wooncomfort?

A: Nee het zijn twee aparte producten. Een huurder kan daaruit kiezen. Men kan altijd kiezen voor Wooncomfort en ook voor Koopgarant als de woning daartoe is gelabeld. Maar we hebben ook bezit dat alleen is gelabeld voor Koopgarant.

V: De corporatie heeft een krant voor huurders?

A: Ja dat is een soort nieuwsbrief voor verschillende wijken. We hebben ook een Woonbron krantje maar dat gaat over algemener zaken.

V: Heeft u de melding bij u uit het krantje?

A: Nee dat heb ik niet bij me, dat is een wijkkrant.

V: Is er in de brief waarin staat dat de aanbieding geldig is tot 31 december 2014 nog sprake van de Koopgarantregeling?

A: Nee toen al niet meer. Op het moment dat huurder meldt interesse te hebben, sturen wij een taxateur. Maar er zijn kosten aan verbonden, vandaar dat er een indicatiewaarde moet zijn.

Laatste woord klager

Ik zou het liefst alsnog de woning kopen onder Koopgarant. Ik wil de akkoordverklaring van tafel hebben en ik zou een excuus willen hebben van de corporatie.

De tijd is doorgelopen, en ik zou hier een jaar geleden al hebben moeten zitten.