



1715 Verslag
Corporatie Woonbron Delfshaven

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 afgewezen verzoek om de woning te kopen.

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

We wonen er nu ongeveer 10 jaar. Destijds is aangegeven dat de optie bestond om de woning te kopen. Wij waren daartoe niet in staat vanwege de financiële situatie. Twee jaar geleden gaven ze aan bij de corporatie dat kopen nog steeds mogelijk was. Een aantal maanden geleden hebben we weer contact gehad. Het kon en we konden het financieren. We zouden teruggebeld worden. Er werd gezegd dat de woning niet meer te koop is. Maar misschien was er eventueel nog wel ruimte om te kopen. We hebben doorgevraagd wat er was veranderd want 10 jaar geleden kon het namelijk wel. We willen graag kopen. Per 01-01-2016 worden de woningen niet meer verkocht omdat het beleid was veranderd. We hebben gesproken met burens en die zeiden dat een andere buurman vorig jaar nog wel een woning had gekocht. We hebben gevraagd wat er was veranderd. Het had te maken met stemrechtverhoudingen dat er geen woningen verkocht meer konden worden. Ik heb nog gevraagd of het mogelijk was dat als er een woning vrij kwam die dan te koop aangeboden kon worden zodat wij konden kopen. Dat kon niet want dat zou te veel kosten met zich mee brengen zoals bijvoorbeeld taxatiekosten. Dat werd ons gezegd. We hebben ook aangegeven dat we bereid waren die kosten te dragen, maar dat kon ook niet. Daarna hebben we de klacht ingediend.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Is het een appartementen complex?

A: Ja dat klopt.

V: Zou u ook een ander appartement willen kopen?

A: We zijn daartoe bereid als het in hetzelfde complex is wel.

V: Waarom koopt u niet via Funda?

A: Mijn vader is nu op leeftijd. Het is wat lastiger met verhuizen. We zijn destijds ingestapt met het idee dat we deze woning konden kopen. Dat is destijds ook besproken met de corporatie. Met die gedachte hebben we destijds de woning gehuurd.

V: Weet de corporatie van uw wens om te kopen?

A: Ja dat hebben we meerdere keren aangegeven.

V: Weet u met wie u destijds heeft gesproken?

A: De huurovereenkomst is getekend en met die persoon is het destijds besproken. We hebben ook folders meegekregen.



1715 Verslag
Corporatie Woonbron Delfshaven

Zienswijze van de corporatie

Mevrouw heeft gelijk als ze zegt dat het destijds is besproken. Kopen kon met korting of zonder korting. Aan kopen met korting hangt weer een winst / verlies regeling vast. Er is veel veranderd in de sector. De minister heeft ook matiging van de verkoop aangegeven. De corporaties moeten vooral in de sociale sector voorzien. We gaan zeer gematigd om met het koopconcept en het klopt dat het beleid hieromtrent is aangepast. . Voor dit complex is de afweging gemaakt. In deze wijk willen we vooral in sociale woningen voorzien. De keuze is gemaakt in dit complex om 50 % koopwoningen te hebben. Het betreft hier 68 woningen. Met daarbij 62 zelfstandige woningen. De onzelfstandige woningen verkopen we sowieso niet. 31 Woningen kunnen dus worden verkocht en zijn ook verkocht.. We verkopen in dit complex geen woningen meer met korting (onder voorbehoud), maar de woningen worden vrij verkocht. Als er een woning nu vrij komt uit 'te woon', dan wordt deze woning dus vrij verkocht. Wij kopen die woning terug en zetten de woning op de vrije markt. Als woningen in Te Woon worden verkocht, heb je als corporatie een verplichting terug te kopen en dien je als corporatie over liquide middelen te beschikken. Als je uitzonderingen maakt in dit geval kan het bij een volgend persoon lastig worden, want hoe leg je die uitzondering dan uit aan een volgend iemand. We hebben 15.000 woningen in Te Woon.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Als het verzoek om te kopen voor 01-01-2016 was gedaan, had het dan wel gekund?

A: Dat durf ik niet te zeggen. Maar per die datum is er beleid herzien.

V: Moeten de woningen aan u worden verkocht?

A: Ja dat klopt en daarna zetten wij hem in de vrije verkoop. Diegene die nu hebben gekocht verkopen aan ons en wij zetten de woning dan in de vrije verkoop. Klager kan daar een bod op doen.

V: Kunt u meneer bellen als er een woning vrijkomt, bijvoorbeeld als service?

A: Dat is een lastige. Verkoop gaat via de makelaar. Ik weet niet of het geregistreerd kan worden.

V: Hoe is de doorstroom?

A: Afgelopen jaar is er maar 1 woning verkocht. De doorloopsnelheid is niet hoog.

V: In de stukken staat dat u het beleid per 01-01-2016 niet openbaar wilde maken. Waarom was dat?

A: Het is een intern document, het zogenaamde PMC blad. Dat is er wel en als het goed is heeft u dat ook.

V: De opdracht van de overheid om sociale huurwoningen te stimuleren is aan de corporatie totaal gegeven?

A: We hebben 40.000 woningen. Per wijk, per gebied worden afwegingen gemaakt en bekeken hoe complexen er voor staan.

V: Als u zegt dat u die verdeelsleutel per wijk bepaalt, hanteert u dat dan zo streng?

A: Je wilt je medewerkers meegeven wat er in een bepaalde wijk moet gebeuren. Er moet geen willekeur zijn, dat willen we niet.

V: Zijn deze PMC's op complexniveau geformuleerd?

A: Ja dat klopt. Er zijn ook complexen waar alleen huur is. Er zijn verschillende varianten mogelijk.



1715 Verslag
Corporatie Woonbron Delfshaven

V: Als er een woning te koop komt in dat complex kan die dan terug in de huur zodat zij hun woning kunnen kopen?

A: Daar zitten kosten aan verbonden. De woning wordt getaxeerd en komt op de markt. Er moet een bouwkundig rapport worden gemaakt, ook komen er taxatiekosten en makelaarskosten.

Laatste woord klager

We zeggen niet dat we nu niet bereid zijn in de vrije verkoop te kopen. Ik heb op internet nog gezocht naar zaken. Ik heb de prestatieafspraken 2017 gevonden. Daarin staat een en ander over mutatie en woningvoorraad. Een aantal woningen kan worden verkocht vanuit verhuur. Wat houdt dat in voor ons complex? Zijn er beleidsafspraken gemaakt voor 2017? We hebben ook toegezegd dat we bepaalde kosten willen dragen. Er is blijkbaar geen ruimte om te onderhandelen en er komt geen antwoord.