



Verslag 1718
Corporatie: Woonbron

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 de verplichte notariskeuze die de corporatie hanteert bij verkoop van onroerend goed en de hogere kosten die daarmee gepaard zouden gaan.

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

Voor het kopen van de woning deed ik zaken met een makelaar, mevrouw XXXX, van de corporatie. Bij haar vroeg ik hoe het zat met die vaste notaris en of dat gebruikelijk was. Ik meldde dat ik dat ging navragen en dat was geen probleem. Het appartement was eigenlijk al verkocht maar dat ging niet door en ik werd opnieuw benaderd. Bij de notaris heb ik nagevraagd hoe het zat met de kosten. Ik heb overal antwoord op gehad. Ik kreeg de offerte en er werd me verteld dat de notaris de koopovereenkomst zou maken en dat vond ik vreemd. De onderhandelingen gingen van start en het een en ander werd weer bij de notaris neergelegd. Het was mevrouw XXXX duidelijk dat de koopovereenkomst werd getekend bij de notaris. Ik ben verder gaan uitzoeken bij de makelaar hoe het nu allemaal zat bij de notaris. Het bleek dat er erfpacht bij kwam kijken. Ik gaf ook aan wat er zou gebeuren als ik dit allemaal bij het Koninklijk Broederschap zou neerleggen. De notaris ging er niet diep op in, maar hij gaf aan dat het heel veel werk zou zijn voor zo'n luttel bedrag. Ik vind € 400,00 een flink bedrag. Het is een simpel contract en ik snap niet waarom er een dure projectnotaris bij moest zijn.

Ik wilde gewoon antwoorden, maar die kreeg ik nergens op en ik werd doorverwezen naar de heer XXXX van de corporatie. Die heeft uitgelegd waar het allemaal mee te maken had. Het ging bij de heer XXX en mevrouw XXX allemaal zeer moeizaam.

Uiteindelijk is de koop wel doorgedaan. De behandeling tijdens de koop is een deel van de klachten, maar in feite ondergeschikt aan wat de corporatie allemaal schrijft en zegt en wat er allemaal niet goed is gegaan. We hebben aangetoond aan de hand van het kadaster dat er helemaal geen erfpacht was. De corporatie heeft vervolgens in een kort zinnetje gezegd dat er geen erfpacht is, maar dat kan toch niet. We hebben ze vaak de kans gegeven om het recht te zetten. Uiteindelijk ben ik naar de Autoriteit Wonen gegaan en die zegt ook dat het niet klopt. De overdracht zou gedaan worden door de heer XXX maar toen kwam mevrouw XXX. Het was heel gênant allemaal en erg ondeskundig.

Ik had een vraag over het stroomschema en daar zijn ze bij de corporatie tien dagen mee bezig geweest. Binnen twee dagen had ik zelf een en ander uitgezocht bij de juiste VvE. Het antwoord had geen nee moeten zijn maar er had gewoon geantwoord moeten worden nadat ze een en ander correct hadden uitgezocht.



Verslag 1718
Corporatie: Woonbron

Er is bij de corporatie gereorganiseerd. Er waren vroeger vijf kantoren, nu zijn er nog maar twee kantoren die de contracten regelen. Alles is ondergebracht bij die notarissen en dat is een kostenbesparing want dan zijn ze af van het zelf opmaken van een koopcontract. De service moet wel hetzelfde blijven en de kosten kunnen niet allemaal ten laste komen van een individuele koper.

De koper leest voor uit de zienswijze, derde alinea:

'Ervaring heeft geleerd dat bij vrije notariskeuze door de koper de corporatie regelmatig tegen fouten opliep die achteraf hersteld moesten worden (kan de corporatie dit aantonen?). Bij de keuze voor vaste notaris kantoren heeft de corporatie onderzoek gedaan naar de kosten die deze notarissen in rekening brengen. Ik ga dit voorleggen bij de Kamer van het Notariaat, want dit is een belediging voor het notariaat.

De notaris krijgt voor de opmaak een vergoeding van de corporatie maar ook van de koper. Het is dus "en/en". Dit kun je als corporatie niet handhaven. Wat de corporatie schrijft in hun zienswijze klopt niet. Dit kan dus ook bij andere mensen gebeuren en dat is niet correct.

Afhankelijk van het oordeel van de geschillencommissie gaan wij toch wellicht stappen ondernemen. Wat vindt de geschillencommissie van een gedwongen notaris en dat de kosten moeten worden betaald door de koper?

Vragen van de commissie aan de klager

V: U bent meer kosten kwijt geweest bij de corporatie dan bij een andere notaris zegt u. Wat zou het verschil zijn volgens u?

A: De normale prijzen liggen onder de € 1.000,00. Ik snap wel waar dat vandaan komt, dat heeft natuurlijk te maken met die kosten van de koopovereenkomst.

V: Heeft u offertes opgevraagd bij andere notarissen?

A: Nee, dat niet, maar ik kan het zo opvragen en aantonen.

V: Wat zou u ervan vinden als corporatie de kosten van de notaris voor haar rekening zou nemen?

A: Dat zou prima zijn.

Zienswijze van de corporatie

In de zienswijze staat niet duidelijk dat de corporatie een grote partij is die veel transacties per maand afhandelt. We hebben maandelijks tussen 25 en 50 transacties die bij notarissen getransporteerd moeten worden. Daar hebben we als corporatie vaste notarissen voor. Ze zijn gevolmachtigd om dat voor de corporatie doen. Dit is onze manier en dit zie je ook vaak bij gemeenten. De volmachten voor overdracht zijn gegeven aan de gekozen notarissen en als op verlangen van de koper een andere notaris wordt gekozen, dan zouden de bestuurders naar die betreffende notaris moeten om te tekenen voor de overdracht.

Mevrouw XXX was aanwezig bij de oplevering van de woning, maar niet bij het transport. De keuze van onze projectnotarissen ligt gedeeltelijk in het feit van de kennis. De discussie is nu toegespitst op de erfpacht, maar dat doet er eigenlijk niet toe. Want ook als van tevoren wel duidelijk was geweest dat er geen sprake was van erfpacht dan nog hadden we onze vaste projectnotarissen gebruikt. Feit blijft wel natuurlijk dat onze informatie juist moet zijn. De keuze voor die notarissen heeft ook te maken met ons Koopgarant Product. In eerste



Verslag 1718
Corporatie: Woonbron

instantie is het ook verkocht met Koopgarant, met uitgifte van erfpacht. In een later stadium werd pas duidelijk dat het hier niet om erfpacht ging.

Het Oosterbakenpad is nu in de vrije verkoop. We waren vol eigenaar, 80% erfpachter, van het bezit en bij vrije verkoop geven we de woning uit onder erfpacht. Maar ook in geval van deze woning is er verkocht zonder Koopgarant/erfpacht. We zijn deze woning nu kwijt. Het is een samenloop van pech dat we de informatie niet hadden. Aan het gevoel van meneer over de leidingen schema's kunnen we helaas niets doen. Maar kijkend naar de e-mails is er telkens toch door iedereen geantwoord. Het antwoord was niet altijd goed, maar wel tijdig. Soms moet je nee zeggen en dat is soms vervelend. We moeten deskundig zijn maar informatie die we niet hebben kunnen we niet geven. We hebben absoluut ons best gedaan.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Was mevrouw XXX aanwezig bij de notaris? Dat had toch niet hoeven?

A: Nee dat had dan niet hoeven.

V: Als de corporatie het belangrijk acht dat de overdracht plaatsvindt bij hun notarissen waarom neemt de corporatie dan de notariskosten niet voor eigen rekening?

A: Het is zo besloten door het bestuur en het staat ook in de koopovereenkomst.

V: Maar vindt u het niet raar dat een koper niet zijn eigen notaris kan kiezen?

A: In de particuliere sector is dat gebruikelijk, maar bij een grote partij is dat anders geregeld.

V: Als het hier gaat om standaard transacties waarom is er dan een specifieke notaris en kennis nodig?

A: Dat heeft te maken met de hoeveelheid transacties, de volmachten en de aantallen. Daar maken we geen uitzondering in.

V: Bent u bekend met een evaluatieformulier van de corporatie en/of de notaris?

A: Ja, dat wordt aangeboden op het kantoor van de notaris. Het is een soort klantenonderzoek. Maar daar komt geen reactie op, tenzij er specifiek wordt aangegeven dat men dat wil.

Laatste woord klager

Ik heb een evaluatieformulier ingevuld van de corporatie, maar daar hoor je helemaal niets van.