



1725 Advies
Corporatie: Woonbron

De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland heeft tijdens deze hoorzitting de bovengenoemde klacht behandeld. Het houden van een hoorzitting waarbij de klager en de woningbouwcorporatie worden uitgenodigd, is gewenst om de commissieleden goed te informeren over de inhoud en de achtergrond van de klacht en de zienswijze van de klager en de woningbouwcorporatie.

Omschrijving van de klacht

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. Voorzitter geeft aan geen geluidsopnamen te hoeven horen tijdens deze hoorzitting. Het is klager en de corporatie ook niet toegestaan geluidsopnames te maken van deze hoorzitting. De klager wenst een pleitnota voor dragen; de corporatie heeft geen bezwaar. De voorzitter staat toe dat klager een pleitnota voordraagt.

Toelichting op de klacht en zienswijze corporatie

Hiervoor verwijzen wij u naar het bijgevoegde verslag van de hoorzitting.

Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat:

- klager ontvankelijk is in zijn klacht omdat de door hem ingeschakelde jurist geen advocaat is, artikel 5.3.3. van het reglement van de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland is niet van toepassing;
- klager geen financieel nadeel heeft geleden door de handelswijze van de corporatie;
- klager van mening is dat het proces in verband met de terugkoop van de woning niet juist is gevoerd en medewerkers van de corporatie niet adequaat op zijn vragen / klachten hebben gereageerd;
- de commissie geen inhoudelijk oordeel heeft over het taxatierapport en het taxatieproces;
- het op de weg van klager had gelegen om bij kritiek op de taxatie en het proces gebruik te maken van de arbitragebepaling als genoemd in de voorwaarden en het de corporatie niet kan worden aangerekend dat klager daar geen gebruik van heeft kunnen maken;
- onder hoofdstuk E, punt 3a van de Erfpacht- en Koopgarantvoorwaarden van 1 augustus 2010 is bepaald dat aanwezige roerende zaken buiten beschouwing blijven bij de waardebepaling;
- onder hoofdstuk E, punt 3c van de Erfpacht- en Koopgarantvoorwaarden van 1 augustus 2010 is bepaald dat de taxateur expliciet dient vast te stellen welke veranderingen aan de woning een waardeverhogend effect hebben;
- alhoewel een vloer wellicht juridisch als roerende zaak kan worden gekwalificeerd, een goed gelegde vloer in voorkomende gevallen als waarde verhogend kan worden gekwalificeerd;
- dat de taxateur de indruk wekt dat hij van de corporatie de instructie heeft om op voorhand geen enkele vloeren als waarde verhogend te kwalificeren;
- de corporatie voorts heeft gereageerd op signalen van klager en dat dit incidenteel langer heeft geduurd dan klager wenselijk achtte;
- gelet op de omstandigheden en het proces de commissie van oordeel is dat de corporatie voldoende adequaat heeft gereageerd.



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

1725 Advies
Corporatie: Woonbron

Advies

De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland heeft de klacht van de heer XXXX beoordeeld en is tot het oordeel gekomen dat de klacht **niet gegrond** is.

De commissie beveelt de corporatie kritisch te kijken naar de kennis van de koopgarantregeling van de taxateurs die taxeren in het kader van deze regeling.

De commissie verzoekt de corporatie een voorziening te treffen met inachtneming van de bevindingen en conclusies van de commissie.

Tegen dit advies is geen bezwaar of beroep mogelijk. Aan de corporatie wordt geadviseerd om deze uitspraak anoniem te publiceren op website of anderszins.

Een kopie van de uitspraak wordt aan de heer XXXX verzonden.

Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland,

De heer A.S. Perniciaro
Voorzitter