



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

1733 Verslag
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.

Klager is het niet eens met de hoogte van het taxatiebedrag.

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

Mevrouw overhandigt aan het begin van de hoorzitting een mapje met een schriftelijke toelichting aan de commissieleden en de corporatie. Mevrouw leest dit voor (zie bijlage).

Vragen van de commissie aan de klager

V: Wat is uw klacht richting de corporatie?

A: Dat ik een te laag bedrag voor het huis krijg. De verbeteringen die ik heb aangebracht zijn ook te laag ingeschat. Hoe komt de taxateur tot dat bedrag? Mijn huis is in waarde gezakt sinds vorig jaar, hoe kan dat? Ik twijfel aan de onafhankelijkheid van de taxateur.

Op een gegeven moment hoorde ik ze tijdens een taxatie praten met elkaar op de parkeerplaats.

V: Is een van de drie taxateurs door u aangedragen?

A: Ja, dat klopt. Maar moeten ze niet bij elkaar komen en dan komen tot een gemiddelde? Ik heb van alles aangeleverd, maar ze betrokken me er uiteindelijk niet bij.

V: In het contract zijn mensen ingezet volgens de regels van het koopgarant. Dat heeft u ingezien? Daar staat ook in hoe ze tot het bedrag zijn gekomen.

A: Ja, maar ik wil weten welke argumenten ze hebben dat het taxatiebedrag zo laag is.

V: Het gaat u puur om het bedrag en niet de werkwijze?

A: Ja, het gaat me om de te lage taxatie. Ik wil de argumenten horen, want mijn huis is mooier geworden.

Zienswijze van de corporatie

Ik vraag me af waarom de taxateurs moeten verklaren waarom ze tot het bedrag zijn gekomen. Ze zijn allemaal beëdigde taxateurs. Waarom moeten zij zich verantwoorden tegenover een rapport dat ze niet kennen. Alle drie de rapporten zijn gevalideerd, dus ook de eerste taxatie van mevrouw uit 2016. Wij hebben er geen baat bij dat er een hoger of lager bedrag is. Wij kopen de woning op en verkopen die weer door voor dezelfde prijs.

We hebben de procedure zoals we hem voorleggen aan de verkoper ook gevolgd. We schakelen taxateurs in die het werk doen en gebruiken gevalideerde rapporten. We hebben juist gehandeld en kunnen verder niets doen aan de waarde van de bedragen in de rapporten. We moeten het rapport volgen.

Tijdens de hoorzitting heeft de voorzitter een vraag over de uitleg van een aantal cijfers. De corporatie licht deze toe en daarmee is het voor de commissie duidelijk dat het hier een waardedeling van 50% betreft.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: U zegt in de zienswijze dat de commissie niet bevoegd zou zijn. U spreekt ook over de taxatiecommissie dat die door klaagster is gekozen?

A: Wij hebben een eigen taxatiecommissie die de opdracht geeft. In die commissie zitten ook derden. Volgens mij zeggen we dat het hier niet over werkzaamheden gaat. Wij hebben de



1733 Verslag
Corporatie: Woonbron

taxatiecommissie in het leven geroepen, maar er zitten niet alleen medewerkers van de corporatie in.

V: U heeft het in de zienswijze in de 2^e alinea over: *Het taxatierapport is opgesteld door taxateur De Vree Makelaardij B.V. Klaagster heeft volgens recent gewijzigde procedure zelf gekozen voor deze taxateur.* Wat bedoelt u hiermee?

A: Ik moet dat nakijken, want mevrouw zegt dat het anders is. We hebben een pool van taxateurs waaruit gekozen kan worden. Mensen kunnen de corporatie een taxateur laten kiezen of zelf iemand kiezen. Er zijn verschillende manieren.

V: Mevrouw had ook voor een andere taxateur kunnen kiezen?

A: Ja, maar het mag er niet eentje zijn die reeds eerder die taxatie heeft gedaan van de woning. Maar als mevrouw zelf een andere taxateur kiest moet dat door haar worden betaald.

V: De taxatiecommissie handelt namens Woonbron?

A: De opdrachtgever is de taxatiecommissie. Ze zijn onafhankelijk en destijds in de commissie gestapt. Zij zorgen ook voor toelating van de taxateurs in de pool. Benoemingen lopen via die commissie.

De taxatiecommissie bestaat uit drie personen, 2 personen van buitenaf en 1 persoon vanuit de corporatie.

Laatste woord klager

Ik heb verder niet veel meer toe te voegen.

De argumenten met betrekking tot de procedure begrijp ik. Maar waarom is mijn huis minder waard? Ik wil dat weten. Is het verzakt? Iedereen zegt dat ik zo'n mooi huis heb.