



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Verslag hoorzitting 1515

Corporatie: Woonbron Hoogvliet

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 woning volgens klager veel te laag is getaxeerd bij terugverkoop van de woning aan de corporatie (het gaat om een KoopGarantwoning).

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. Zij stemmen hiermee in.

Toelichting klacht door klager

Ik heb de woning gekocht van de corporatie met Koopgarant. Er is destijds geen taxatie op verricht en de woning is niet geregistreerd bij Calcasa. Bij de terugkooaanbieding is de prijs enorm gedaald en daar ben ik het niet mee eens. Dat was allemaal niet geregeld. Mijn huisnummer is formeel niet bekend, de woning is niet geregistreerd.

Vragen van de commissie aan de klager

- V: Er is een stukje waardevermeerdering geweest, waarvoor was dat?
A: De woning is casco opgeleverd; het betreft de keuken, badkamer en de parkeerplaats.
- V: Is er discussie over de hoogte van die bedragen?
A: Nee. Die spullen staan er een aantal jaren en verminderen van waarde, dat begrijp ik.
- V: Is het nieuwbouw geweest?
A: Ja uit 2011 en in december 2012 is de woning opgeleverd.
- V: Volgt u de woningmarkt?
A: Ja ik volg deze al meer dan een jaar.
- V: Bent u het eens met de rekenexercitie die is gemaakt?
A: Ja daar ben ik het mee eens, ik het daarvoor getekend.
- V: Hebt u kritiek op de taxatie?
A: Ja want de tweede taxatie zou in de gaten worden gehouden door het NWWI.
- V: Waren de laatste drie taxateurs het eens over de taxatie?
A: Dat weet ik niet, ik heb gevraagd wat men er individueel van vond. Maar toen werd ik naar de corporatie verwezen.
- V: Waarom gaat u zo snel weer weg uit deze woning?
A: Mijn vorige woning stond destijds nog te koop. Deze is uiteindelijk met restschuld verkocht en ik wilde graag wat goedkoper gaan wonen.
- V: U wist dat er kosten aan u worden doorberekend als de terugverkoop van de woning niet doorgaat?
A: Ja dat is mij bekend. Ook de geschillenregeling was en is mij bekend

Zienswijze van de corporatie

De corporatie heeft begrip voor de teleurstelling dat de waarde van de woning nu lager is. Het is vervelend met een restwaarde te blijven zitten. Helaas is klager niet de enige die dit overkomt. De procedure is nogmaals doorgelicht en de conclusie is dat er niets verkeerd is gedaan. Ook voor de verkoop aan klager is de woning valide getaxeerd. De regels in de leveringsakte zijn gevolgd: taxateurs doen hun werk en leveren hun rapporten. De taxaties worden beurtelings gevalideerd door NWWI of de Taxatieunie. Er zijn geen steken gevallen of onderdelen gemist.



Verslag hoorzitting 1515

Corporatie: Woonbron Hoogvliet

Garanties over een terugkoop prijs worden uiteraard niet gegeven. Het geheel is een lastig proces en de corporatie heeft dat zo zorgvuldig mogelijk toegelicht.

Er is geen ruimte om te onderhandelen over de prijs. Koopgarant producten zijn gebonden aan vaste regels. De gerapporteerde taxatiewaarden zijn valide en bindend. Dat de woning niet geregistreerd zou zijn, is vreemd: deze is destijds ingeschreven bij het Kadaster. Dit zullen we nagaan.

Vragen van de commissie aan de corporatie

- V: Waar staan die 'spelregels' beschreven?

A: Deze staan in de leveringsakte.

- V: Het huisnummer is toch ook aangevraagd bij de gemeente?

A: Ja de gemeente heeft het huisnummer afgegeven.

- V: De incasso is gestart terwijl de procedure nog loopt, is dat niet raar?

A: De incassoprocedure loopt door, deze wordt alleen stilgelegd als een zaak bij de rechtbank terechtkomt. Maar in dit specifieke geval komt het wellicht niet sympathiek over.

- V: Waar bestaat de hoofdsom € 1.707,00 uit?

A: Dat zijn administratiekosten van de corporatie, de taxatiekosten, de kosten van bouwkundig keuringsrapport en de kosten van de taxateur van de corporatie die betrokken is bij de arbitrage.

- V: De spelregels vermelden dat de kosten die worden gemaakt bij het niet doorgaan van de koop voor rekening zijn voor de verkopende partij, wordt daarin vermeld hoe hoog die kosten bij benadering zijn?

A: Ja wij communiceren dat het bedrag rond de € 1.500,00 ligt.

Laatste woord klager

In de brief van de gerechtsdeurwaarder staat vermeld dat ik de woning *gehuurd* heb maar dat klopt dus niet. Ik heb erover gebeld maar ik werd niet te woord gestaan. Ik heb eerst de klacht ingediend bij de geschillencommissie, daarom ben ik nog niet naar de rechtbank gegaan. Want als ik al naar de rechtbank zou zijn gegaan dan geldt de uitspraak van de geschillencommissie niet meer.

Ik wacht jullie advies af en dat stuur ik door naar mijn advocaat.