



1806: Verslag
Corporatie: Woonbron Dordrecht

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op de waarde van het appartement ten tijde van de aankoop.

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 op de klacht door de klager

Destijds kon je jezelf inschrijven voor het project. Dat heb ik gedaan en daarna heb ik het appartement gekocht.

Ik heb de zienswijze van de corporatie gelezen. Ik heb de koopovereenkomst getekend in december 2011, gebaseerd op een taxatie uit maart 2011. Begin 2012 heeft de corporatie een nieuwe taxatie afgegeven. De woning is in maart 2012 geleverd. De corporatie wist dus dat de waarde was gedaald met € 7.500,00. Ik was destijds een starter op de woningmarkt en ik vind dat de corporatie me in bescherming had moeten nemen. De voorzitter van de VVE was ook één van de eerste kopers in het complex. Hij had lucht van de waardedaling gekregen en heeft niet getekend. Hij wilde ook die waardedaling. Hij heeft zijn gelijk gekregen en heeft een lagere prijs betaald voor zijn woning. De corporatie maakte dus onderscheid en ik vind dat een kwalijke zaak.

We zitten hier voor de verkoopwaarde 2011 / 2012. Het verbaast me dat er om het jaar moet worden getaxeerd. In oktober 2011 startte de inschrijving en heb ik me ingeschreven. In maart 2011 was de taxatie en in oktober / november 2011 kwam de woning pas in de verkoop. Ik heb de NVM cijfers van gebouwen na 1970 bij het Leerpark en dan zie je een grote waardestijging. Wij hebben het in mijn geval over een waardedaling. De NVM heeft het over een waardestijging van 8% en de corporatie heeft het over een daling van 8%. Syndion heeft ooit 24-uursbegeleiding gehad. Humanitas heeft dat een periode ook gehad, maar nu niet meer. Tot en met 2014 was Triant de VVE beheerder van het complex.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Waar zag u de advertentie van de woning destijds?

A: Ik denk op het Internet of in de krant.

V: Wanneer was dat?

A: Ik denk in oktober / november 2011.

V: U heeft zich ingeschreven en in december 2011 de koopovereenkomst getekend?

A: Ja je kon je inschrijven op voorkeursvolgorde.

V: Wat is er volgens u beloofd over de zorginstelling?

A: Zwart op wit is toegezegd dat er mensen met een licht verstandelijke handicap zouden komen. Dat deze mensen dagbesteding zouden hebben en 24-uurs dagopvang. De laatste 2 zaken zijn dus niet aan de orde. Letterlijk staat er in de koopovereenkomst dat de corporatie zou zorgen voor een prettig leefklimaat. Maar dat is tot op de dag van vandaag niet nagekomen. Ik kan de corporatie niet verantwoordelijk houden voor wat er gebeurt. Er zijn camera's geplaatst om zaken te registreren.

V: Wat vindt u niet prettig aan het appartement?



1806: Verslag
Corporatie: Woonbron Dordrecht

A: Het is prettig achter mijn voordeur maar niet vanaf mijn deur naar buiten. Er staan kapotte vuilniszakken, er hangen luchtjes en een rooklucht in het trappenhuis, er is geluidsoverlast. Er wordt gerookt waar het niet mag. Er zijn ook cliënten uit de zorginstelling gezet.

V: Denkt u dat de cliënten van de zorginstelling verantwoordelijk voor de overlast zijn?

A: Nee, zij niet alleen. Er is een prettig leefklimaat beloofd maar dat is er nu niet. Als je de nieuwsbrieven van het bestuur leest dan zie je een negatieve tendens waar ze tegenaan lopen. Er hangt een negatieve sfeer in het complex.

V: Wat zou de corporatie moeten doen volgens u?

A: Ze moeten sterker toezien op de zorginstelling, op de 24-uurs begeleiding. Deze was gerealiseerd maar is weer teruggedrongen. De dagbesteding van de cliënten moet worden nagekomen. Er zijn mensen in het complex geweest die onder de zware zorg vielen. Dat is nu wel teruggedrongen, maar dat was eerst niet zo.

V: Wat had de corporatie hier dan anders moeten doen?

A: Ze moeten huurders aanspreken en zorgen dat zaken anders verlopen.

V: Wie veroorzaakt de andere overlast?

A: Er zijn 2 verdiepingen voor de sociale zorg. De 3^e verdieping heeft sociale huurwoningen. Daar wordt ook wel overlast veroorzaakt. Op de 4^e verdieping heerst een ander klimaat, het ziet er ook beter uit. Het trappenhuis hebben ze diverse keren moeten schilderen. *De broer meldt: Ik ben bij het vorige gesprek aanwezig geweest en de corporatie gaf aan dat dit de reden van de prijsdaling zou kunnen zijn.*

V: U heeft verbeteringen aangebracht in de woning. Welke zijn dat?

A: Ik heb wat dingen gedaan in de badkamer, een andere keuken, toilet vervangen, een mooie PVC vloer in het appartement aangebracht.

V: Is de meest recente taxatie nu juist denkt u?

A: Ik heb daar een goed gevoel over zoals ik het kan inschatten. Ze vertelden me dat het een reëel rapport was.

V: U heeft gezien dat de parkeerplaatsen voor € 15.000,00 worden aangeboden? Kunt u dat aantonen?

A: Ik heb dat gezien op een website. Een andere bewoner vertelde me vorig jaar dat ze er ook een kon kopen voor € 15.000.

V: Kunt u ons de verkoopbrochure sturen?

A: Ja dat is goed.

V: Staat er in die brochure ook iets over de dagbesteding?

A: Ja dat klopt.

Zienswijze van de corporatie

Er zijn heel veel avonden met informatie geweest om alles in goede banen te laten lopen. Er zijn veel acties geweest om het goed te krijgen. Er zijn ook resultaten geboekt. De VVE is verantwoordelijk gemaakt voor het leefklimaat. Het is één VVE. Ik weet niet hoeveel stemrecht we nu hebben, destijds hadden we de meerderheid. Het ging Woonbron als eigenaar altijd om het belang van de eigenaren.



1806: Verslag
Corporatie: Woonbron Dordrecht

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Hebben wij van u de regeling van de Koopcomfort gekregen?

A: Nee maar de regeling Koopcomfort geldt alleen voor de parkeerplaats. Het appartement is verkocht onder Koopgarant. Er zijn twee koopovereenkomsten. Ik zal ze nogmaals toesturen aan de commissie.

V: Er zijn toezeggingen gedaan over de zorginstelling maar ze zijn niet nagekomen. De corporatie heeft haar verantwoordelijkheid niet genomen?

V: Ik vind het moeilijk te zeggen wat er is beloofd. Er is heel veel beloofd. Iedereen weet dat het project niet is geworden door de crisis zoals destijds is bedacht. Er zijn leegstaande bedrijfsruimtes, een half parkeerdek staat leeg. Het project van het Leerpark is niet geworden wat we hadden gedacht.

V: Zijn de mensen van de zorginstelling huurders?

A: Nee dat zijn geen individuen, het is verhuurd aan Humanitas.

A: De stelling is dat er is beloofd dat de zorginstelling 24 uur per dag begeleiding zou bieden aan de cliënten. Klopt het dat dit beloofd is?

A: Dat weet ik niet.

V: Is er 24-uurs zorg op dit moment en geen dagbesteding?

A: Ik weet het niet, ik zal het navragen en toesturen.

V: Er was een hertaxatie, maar is dat niet meegedeeld?

A: Dit zijn nieuwe feiten voor mij en ik ben niet op de hoogte daarvan.

V: Waar is de prijs van de woning op gebaseerd?

A: Het hele complex is getaxeerd en die zijn één op één opgenomen in de verkoopfolder. Zo is die ook weer aangepast bij de hertaxatie. Dit gold voor nieuwe kopers. In de maanden dat je een koopovereenkomst hebt getekend tot aan de levering, wordt er niets gedaan aan de prijs. Dat gebeurt nooit.

V: Waarom is er een hertaxatie geweest?

A: De taxatie is maar een jaar geldig.

V: Geldt vanaf 2012 een nieuwe taxatie?

A: Elke woning die nu wordt verkocht of leegstaat, wordt om het half jaar getaxeerd.

V: Zijn er meerdere taxaties geweest tussen 2012 en heden?

A: Individuele woningen taxeren we wel.

V: In 2011 is er getaxeerd op € 186.000,00 en een jaar later was dat € 7.500,00 minder.

A: Dat is 4% minder. Koopgarant staat nu ter discussie. Men spreekt nu over een foutieve waarde als de taxatie meer dan 7,5% afwijkt. De correctiemethode wordt geadviseerd door Stichting Opmaat en is ook te lezen op de website van Stichting Opmaat. Zijn adviseuren licentiehouders van Koopgarant die regeling te hanteren. Er is vroeger ook verkocht zonder taxaties. De verkoopwaarde had gearbitreerd kunnen worden door ons beiden.



1806: Verslag
Corporatie: Woonbron Dordrecht

V: Klopt de taxatie van 2017?

A: Ja die klopt, daar is geen meningsverschil over.

V: De taxatie uit 2011 maakt toch geen onderdeel uit van de arbitrageregeling?

A: Nee niet in de huidige procedure die ziet op de terugkoopregeling. Die wordt alleen aangeboden bij de correctiemethode maar dan zou het alleen gaan bij een foute taxatie of geen taxatie. Wij geven aan dat er wel een geldige taxatie ligt. Dan zou dat betwist moeten worden.

V: Voor hoeveel worden de parkeerplaatsen aangeboden?

A: Het is Koopcomfort dus we moeten de exacte taxatieprijs hanteren. Ze worden getaxeerd voor € 9.000,00 en lager mag niet.

V: En als ze verkocht worden op de vrije markt?

A: We mogen niet onder de taxatiewaarde verkopen, dus € 9.000,00.

V: Hoe kan het dat het gebied, waarin de woning gelegen is, een waarde stijging laat zien maar het appartement van klager een daling laat zien?

A: Cijfermatig weet ik het niet. Wat ik wel zie is dat in Dordrecht er nog steeds geen volledig herstel is van de woningmarkt. Ik zie nog heel veel terugkoop met verlies. Ik zie ook andere terugkoop uit het complex. Ik zie nog niet echt een stijging. De markt hier is niet te vergelijken met die van Rotterdam. Er zijn wellicht records in een bepaald jaar, maar waar vergelijk je het dan mee? We werken op basis van feiten die er liggen. Anders moet het worden betwist.

Laatste woord van de klager

Het dieptepunt van de huizenmarkt was in 2013. In 2017 is er geen gebied aan te wijzen waar er waardeverlies is. De NVM gegevens zijn gebaseerd op oppervlakte en omgeving. De beginwaarde is om wat voor reden dan ook te hoog neergezet.

Als je alle gegevens naast elkaar legt dan kan het niet anders zijn dat de beginwaarde te hoog is. Dat bewijst dat er een daling is.

De corporatie zegt dat het te maken zou hebben met externe factoren. Maar ze beloven ons een prettig leefklimaat.

Ik spreek mevrouw Apers niet tegen over de waarde. Het verbaast me echter wel. De NVM meldt vorig jaar in de krant dat de prijzen explosief zijn gestegen in deze regio en dat er records zijn gebroken.



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

1806: Verslag
Corporatie: Woonbron Dordrecht

Toezending stukken.

Klager heeft het secretariaat van de commissie en de corporatie op 14 maart 2018 een e-mail gezonden met de volgende tekst:

“Geachte mevrouw XXXX,

Zoals gisteren toegezegd, zend ik u bijgaand een aantal documenten toe:

- de tabel met daarin de waarde ontwikkeling volgens de NVM sinds 2011 tot nu toe, van appartementen gebouwd na 1970 in de omgeving van ons appartement;*
- het krantenartikel uit het AD inzake de woningmarkt in Dordrecht.*

Ik kon niet zo snel de verkoopbrochure in de verhuisdozen vinden.

Gelukkig kan ik op internet nog wel een aantal verkoopsites vinden waarin dezelfde tekst valt te lezen:

Syndion en Humanitas huren een deel van de woningen in de gebouwen op het binnenterrein. Zij huisvesten hier cliënten met een licht verstandelijke handicap. De bewoners hebben 24-uursbegeleiding in het gebouw. Overdag hebben zij een dagbesteding elders op het Leerpark of bijvoorbeeld bij Drechtwerk.

Zie: <http://www.nieuwbouw-woningen.nl/projecten/details/koop/dordrecht/newton-leerpark/data/id/14902/>

Via de link: <https://www.waltrmann.com/print/2622/dordrecht-leerparkpromenade-320> kwam ik op de verkoopprijs van 15.000,- euro voor een parkeerplaats.

Mocht u verder nog gegevens van mij nodig hebben verneem ik het graag.

In afwachting van het advies en met vriendelijke groet,

Harm Hogendoorn”

Op 20 maart 2018 heeft de corporatie een e-mail aan het secretariaat van de commissie en klager gezonden met de volgende tekst:

“Beste mevrouw XXXX,

Mijn collega mevrouw XXXX heeft reeds via wettransfer de volgende bestanden gestuurd:

- Koopovereenkomst woning en parkeerplaats*
- Koopcomfort bepalingen van Woonbron 1 augustus 2010*
- Splitsingsakte VvE Leerparkpromenade (Newton)*



1806: Verslag
Corporatie: Woonbron Dordrecht

Hierbij ontvangt u van mij nog de antwoorden op de openstaande vragen omtrent:

- *Wat is de huidige stand van zaken m.b.t. de verkoopafspraken (24 uur begeleiding en dagactiviteiten) omtrent de bijzondere doelgroepen van Humanitas en Syndion?*
Antwoord: *De begeleiding is overdag aanwezig op het Leerpark en er inderdaad sprake van dagbesteding. Dit wordt momenteel als voldoende ervaren, want er zijn geen klachten meer van de omwonende.*
- *Bieden wij parkeerplaatsen aan voor € 15.000?*
Antwoord: *Nee. Voorbeeld dat gegeven is door meneer Hoogendoorn betreft een commerciële ruimte met parkeerplaatsen, Leerparkpromenade 320. Zie adressen in de verstuurde Splitsingsakte VvE Leerparkpromenade (Newton), waarvan Woonbron opdrachtgever / ontwikkelaar is geweest. Deze akte bevat geen Leerparkpromenade 320. Woonbron is dus geen eigenaar en aanbieder geweest van deze bedrijfsruimte en parkeerplaatsen. De link van de aanbieding via Waltmann betreft daarnaast een oude link, want ruimte blijkt na telefonisch contact niet meer aangeboden te worden door Waltmann en niet meer beschikbaar te zijn."*