



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Verslag 1622
Corporatie: Poort6

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 niet correct toepassen van het Sociaal Plan, specifiek wordt de hardheidsclausule genoemd, in verband met gedwongen verhuizing vanwege sloop/nieuwbouw van de woning van de klager.

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. De voorzitter geeft aan dat de commissie geen uitspraken doet over beleidszaken. Het Sociaal Plan is beleid en dat zal tijdens deze procedure niet inhoudelijk worden behandeld.

Tijdens deze procedure zal de toepassing van de hardheidsclausule worden behandeld. Mocht na de hoorzitting blijken dat er nader intern overleg binnen de commissie nodig is dan zal de uitspraak wellicht iets langer op zich laten wachten dan de gebruikelijke 3 weken. Uiteraard zullen betrokkenen indien nodig hiervan op de hoogte worden gesteld.

De corporatie vraagt of het advies een bindend advies is. De voorzitter geeft aan dat een advies van de commissie in principe een bindend advies is.

Toelichting klacht door klager

Klager is in 2015 verhuisd. Er was sprake van een gedwongen verhuizing door sloop. Bij gedwongen verhuizing hanteert de corporatie een Sociaal Plan. In dit Sociaal Plan zijn diverse zaken opgenomen die bij gedwongen verhuizing aan de orde komen, waaronder de huurgewenningsregeling zoals vermeld in artikel 7.8 van het Sociaal plan. De bedoeling van deze regeling is de huursprong die ontstaat tijdelijk en gedeeltelijk op te vangen. De regeling is bedoeld voor huurders met een inkomen vanaf € 29.826,00 tot € 34.911,00. De inkomensgrenzen zijn van 2015. Ongeacht de samenstelling van het inkomen, dus ook huurders met inkomens bestaande uit vermogen box 3 van de belastingdienst komen hiervoor in aanmerking. Deze groep heeft geen recht op huurtoeslag via de belastingdienst.

Daarnaast is er een groep huurders met een huishoudinkomen tot en met € 29.825,00. Deze groep wordt geacht de huursprong te kunnen opvangen middels de huurtoeslag van de Belastingdienst. De huurtoeslagregeling van de Belastingdienst is echter niet van toepassing voor iedereen met een huishoudinkomen tot en met € 29.825,00. In het geval een huurder een huishoudinkomen heeft dat gedeeltelijk bestaat uit vermogensinkomsten, dan komt deze niet in aanmerking voor huurtoeslag. Dit is bij wet geregeld.

In onderdeel 7.8 van het Sociaal Plan ontbreekt volgens klager een voorziening voor huurders met een huishoudinkomen tot en met € 29.825,00 welke geen recht heeft op huurtoeslag. Deze huurders hebben te maken met de huursprong.

Klager behoort met haar huishoudinkomen tot de laatstgenoemde groep. Klager heeft, nu t het Sociaal Plan erg ongunstig is en onevenredig negatieve gevolgen heeft voor haar, een verzoek gedaan voor toepassing van de hardheidsclausule om in aanmerking te komen voor de huurgewenningsregeling. Dit verzoek is door de corporatie afgewezen en zij houden zich aan het Sociaal Plan.



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

Verslag 1622
Corporatie: Poort6

Klager heeft haar klacht met een voorbeeld toegelicht: Een huurder met een huishoudinkomen van bijvoorbeeld € 34.000,00 bestaande uit box 1 en box 3, heeft recht op huurgewenning.

Een huurder met een huishoudinkomen van bijvoorbeeld € 24.000,00 bestaande uit box 1 en box 3 heeft geen recht op huurgewenning en huurtoeslag.

Klager is van mening dat met toepassing van de hardheidsclausule uit het Sociaal Plan, artikel 10.5, het redelijk is recht te hebben op huurgewenning zoals bedoeld in artikel 7.9 van het Sociaal Plan.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Wat is uw relatie tot de klager?

A: Ik vul de belastingformulieren in van de klager.

Zienswijze van de corporatie

Ongeveer 10 jaar geleden zijn we gestart met de sloop van woningen en de bouw van nieuwe woningen in de Lingewijk. Er is met de huurders een Sociaal Plan opgesteld. Onderdeel daarvan is de huurgewenningsperiode. Dit is een bedrijfseigen regeling van de corporatie, overeengekomen met de huurdersverenigingen. Deze passen we ook al 10 jaar toe zonder probleem.

Ook in deze situatie is de regeling strikt toegepast. De wettelijke regeling is de verhuiskostenvergoeding en die is ook verstrekt. In deze situatie vonden we niet dat we de hardheidsclausule moesten toepassen. Het Sociaal Plan is conform toegepast en daarom hebben we de commissie gevraagd een oordeel te geven over hoe de corporatie de regeling heeft toegepast.

We kijken naar inkomen en niet naar vermogen. Dat komt in ons Sociaal Plan niet voor. Het is bedoeld voor mensen die tussen wal en schip vallen. Daarom is de huurgewenningsperiode in het leven gelopen. We kijken alleen naar inkomen via het IBRI. We hebben met huurdersverenigingen over een nieuw Sociaal Plan gesproken. Dit staat gepland voor komend jaar, want er is een update nodig. Op dit moment hanteren we nog het huidige Sociaal Plan.

We hebben geen zicht op inkomens. Als er dus iets verandert m.b.t. het vermogen kunnen we dat niet meer controleren.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Wat is de bovengrens voor gepensioneerden voor het verkrijgen van huurtoeslag?

A: Dat ligt rond de € 22.000,00.

V: Wat is de huur van de woningen op dit moment?

A: € 618,69 is de kale huur.

Laatste woord klager

De corporatie zegt telkens dat er een groep is die buiten de boot valt. Dit zou dan de groep zijn die boven de € 29.825,00 zit. Maar de mensen tot en met dat inkomen die geen recht hebben op huurtoeslag vallen ook buiten de boot. Zij hebben ook de huurstijging gehad. Ik pleit voor de toepassing van de hardheidsclausule.