



Verslag 1934
Corporatie: Groen Wonen Vlist

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

Korte omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op de wijze waarop de corporatie omgaat met de berekening van het inkomen van kandidaat huurders bij het toewijzen van woningen.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn.

De voorzitter geeft aan dat de ontvankelijkheid van de klacht mede zal worden beoordeeld op basis van hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren komt. De voorzitter vraagt klager vervolgens zijn klacht zo kernachtig mogelijk te omschrijven.

Beschrijving klacht

Klager is van mening dat de corporatie met twee maten meet met betrekking tot het toewijzen van huurwoningen. In de praktijk zie je vaak dat als de woning is toegewezen de nieuwe huurders hun vorige woning te koop zetten en daarmee dus inkomen genereren. Die kandidaten vullen eerst een IB-60 formulier in en daarna wordt de koopwoning te koop gezet. Op deze manier blijft het kapitaal van de koopwoning helemaal buiten het inkomen. Het is gebleken bij andere instanties dat een IB-60 formulier niet meer volstaat en er een ander formulier wordt gebruikt. Vorig jaar moesten die kandidaten praktisch geen inkomstenbelasting over het eigen vermogen betalen. Klager vindt het raar dat hij in zijn pensioen heeft voorzien en daar belasting voor betaalt, terwijl iemand anders heeft gekozen voor een eigen woning en dat dan bij woningtoewijzing die waarde van de koopwoning buiten beschouwing wordt gelaten. Dat is in de praktijk ook bewijsbaar.

De corporatie kijkt niet verder dan 1 januari van een jaar. Klager is van mening dat er moet worden gekeken naar het vermoedelijke toekomstig inkomen. Mensen die hun huis hebben verkocht, hebben het jaar erop een veel hoger inkomen. Dat is vaak een inkomen boven de € 38.000,00. Dat vindt klager onredelijk. Als er wordt gekeken naar de wet op de inkomstenbelasting en de ontwikkelingen dan is er straks een vermogensvrijstelling tot misschien wel € 500.000,00 of € 600.000,00. Mag dat allemaal buiten beschouwing worden gelaten?

Er wordt zo hard geknokt tegen scheefwonen, maar op deze manier neemt scheefwonen toe. Misschien betreft het wel duizenden woningen. Mensen krijgen een sociale huurwoning toegewezen, maar die zouden misschien in de particuliere vrije sector moeten huren.

Het is allemaal in strijd met de bedoeling van de wetgever en klager is al een paar keer gepasseerd voor een huurwoning.

Is een IB-60 formulier wettelijk voorgeschreven voor het berekenen van het inkomen?
Sommige instanties berekenen het inkomen ook op een andere manier. Bij verkoop van de



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

woning ga je van box 1 naar box 3. Dan wordt er ineens 4,5% over het fiscale inkomen berekend, minus de € 60.000,00 vrijstelling. Klager kent iemand die zijn woning heeft verkocht voor heel veel geld, maar een aflossingsvrije hypotheek had. Als je de rentelasten meeneemt kun je zo je eigen vermogen naar beneden halen, je bent je aftrek kwijt. Klager vindt het allemaal erg krom.

Klager geeft aan dat als de commissie de klacht niet ontvankelijk verklaart, klager de politiek zal opzoeken. Dit probleem wordt alleen maar groter. Op 1 januari zit iemand wellicht onder de grens, maar het jaar erop kan men er zomaar boven zitten. Iemand met AOW moet heel veel moeite doen om inkomen boven de € 38.000,00 te krijgen. Echter, als je er een paar duizend euro boven zit en een belastbaar inkomen hebt van € 32.000,00 en een eigen woning hebt, zit je het jaar erop dik boven die grens.

Standpunt corporatie

De corporatie geeft aan dat de klacht - zoals beschreven in de vooraf ingediende zienswijze - niet ontvankelijk zou dienen te worden verklaard.

Vragen van de commissie aan de klager

V: U vindt dat er onderscheid moet worden gemaakt bij de toewijzing van woningen tussen mensen die vanuit een koopwoning naar een huurwoning gaan en mensen die vanuit een huurwoning naar een huurwoning gaan?

A: Ja en mensen zoals ik met een pensioen en die geen woning hebben kunnen kopen in het verleden. Nu heb ik pensioen opgebouwd. De inkomstenbelasting bestaat uit allerlei boxen.

V: U vindt het onterecht dat er geen rekening wordt gehouden met de verkoop van een koopwoning?

A: Ja omdat er in het toewijzingsregels staat dat er rekening moet worden gehouden met het vermoedelijke inkomen van het jaar van toewijzing. Dat is voor mij een belangrijk uitgangspunt. Bij de toewijzingsregels worden vragen gesteld over de duur van de inschrijving, hoeveel jaar men is ingeschreven, wat het inkomen is en of men een eigen woning of een huurwoning heeft. Op grond van al die vragen vind ik dat de gemeente Krimpenerwaard die vragen niet voor niets heeft opgenomen.

V: Heeft u nog andere bezwaren?

A: Nee hoor, alleen deze. Dit is de casus.

V: Is een IB-60 formulier niet verplicht vindt u?

A: Nee ik denk van niet.

V: Hoe kijkt u tegen de ontvankelijkheid van de klacht aan?

A: Ik ben afgegaan op een krantenartikel. Er stond een advertentie in van de corporatie en daarin werd uw commissie genoemd. Dat was voor mij het uitgangspunt om de klacht in te dienen.

De voorzitter meldt dat klager een onrechtvaardigheid constateert bij de toewijzing van woningen omdat er geen rekening wordt gehouden met vermogen. Dat er alleen rekening wordt gehouden met inkomen. De corporatie stelt dat dit niet anders kan omdat dat regels zijn die worden opgedragen door de landelijke overheid.

Zienswijze van de corporatie

De heer XXXX geeft aan het probleem van klager te begrijpen. Op het moment van toewijzing wordt er gekeken naar inkomen. Er wordt toegewezen op basis van regels en er



Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland

wordt een verklaring gevraagd. Bij vermogensbepaling kijkt de corporatie naar het bekende vermogen op 1 januari van dat jaar. Er wordt niet gekeken naar het verwachte inkomen uit vermogen na de toewijzing. Het komt inderdaad voor dat een vorige woning wordt verkocht na de toewijzing van de huurwoning. Inkomen is niet hetzelfde als vermogen. De corporatie past de regels toe vanuit de overheid aan de hand van een soort schema. Klager is niet de enige in het dorp die met deze regels heeft te maken.

De heer XXXX geeft aan dat hij ervanuit was gegaan dat de klacht aan de Geschillencommissie Woonruimteverdeling voorgelegd zou worden.

Er wordt gesproken over vermogen. Echter, een promotie maken als je in een huurwoning woont en vervolgens twee keer zo veel gaan verdienen zijn ook voorbeelden van scheefwonen.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Is er in deze regio nog een eigen geschillenregeling voor woonruimteverdeling?

A: Klachten hierover komen niet vaak voor. Dan zou de gemeente intern iets moeten optuigen. Sinds 2010 heb ik niets gezien van een klacht over woonruimteverdeling. Er zou wellicht wel zo'n geschillenregeling moeten zijn.

V: Zijn wij als geschillencommissie volgens u gemachtigd om deze klacht in behandeling te nemen?

A: Nee ik vind van niet.

V: Bent u verplicht de regels te volgen zoals geschetst over het IB-60 formulier?

A: Het is de inkomensverklaring over het voorgaande jaar welke is te verkrijgen via de Belastingdienst. Daar toetsen we op. De accountant houdt een 100% controle. We moeten kunnen aantonen op basis van welk inkomen we hebben toegewezen. Het is soms lastig als mensen bijvoorbeeld een eigen bedrijfje hebben. Dan kan het weleens rommelig zijn. Maar dan krijgen we ook nog weleens vanuit de Belastingdienst te horen wat hun inkomen is geweest.

V: Is het IB-60 formulier dwingend voorgeschreven?

A: Weet ik niet zeker.

Laatste woord door de klager

Ik heb gezegd wat ik wilde zeggen en geschreven wat ik wilde schrijven.

Ik vind het niet rechtvaardig. Ik ben een paar keer gepasseerd voor een huurwoning en ik zie dat andere mensen huizen wel krijgen toegewezen. Dat is oneerlijk.

De voorzitter meldt dat er twee mogelijkheden zijn. Of er wordt een advies uitgebracht of klager krijgt een bericht dat - gelet op hetgeen dat tijdens de hoorzitting ter sprake is gekomen - de commissie tot het oordeel is gekomen dat de klacht niet ontvankelijk is. In dat laatste geval krijgt klager alleen het verslag van deze hoorzitting en heeft klager eventueel de mogelijkheid zich alsnog tot een andere klachtinstantie te wenden.

De heer XXXX geeft aan dat in het laatste geval de gemeente zal schrikken omdat er dan op stel en sprong een geschillencommissie tot stand moet komen.

De voorzitter sluit de vergadering. Klager en de heer XXXX van de corporatie vertrekken en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.



Overwegingen van de commissie

De klacht heeft betrekking op het toewijzingsbeleid van huurwoningen dat de corporatie hanteert. Klager is van oordeel dat het landelijk beleid onjuist wordt toegepast en tot onrechtvaardige uitkomsten leidt. Klager is hierdoor al enkele malen gepasseerd als kandidaat voor een nieuwe huurwoning.

De commissie is van oordeel dat deze klacht op basis van artikel 5 lid 1 sub d en g van het “Klachtenreglement GCWZH 2019” niet in behandeling kan worden genomen en zal om die reden geen advies uitbrengen.

Tegen deze uitspraak is geen bezwaar of beroep mogelijk.