

Beleidsregel commerciële huur Participatiewet RDWI 2017

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen.

Het Dagelijks Bestuur van de Regionale Dienst Werk en Inkomen Kromme Rijn Heuvelrug (hierna: het Dagelijks Bestuur),
gelet op het voorstel van het MT van de Regionale Dienst Werk en Inkomen van 2016,
gelet op artikel 147, derde lid van de Gemeentewet ;
gelet op artikel 19a, lid 1, sub b en c en lid 2 van de Participatiewet;
gelet op artikel 5 van de Wet Inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkne-
mers;
gelet op artikel 5 van de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen
zelfstandigen;
overwegende dat het noodzakelijk is regels vast te stellen voor het gebruik maken van de bevoegdheid
tot het verlagen van uitkeringen in verband met commerciële huur;
besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel commerciële huur Participatiewet RDWI 2017

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Gemeentewet en de Wet op de huurtoeslag.
2. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. de wet: de Participatiewet, de Wet Inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werknemers en de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijke arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen;
 - b. Dagelijks Bestuur: het Dagelijks Bestuur van de gemeenschappelijke regeling 'Regionale Dienst Werk en Inkomen Kromme Rijn Heuvelrug';
 - d. kostganger: degene die tegen een financiële vergoeding een gedeelte van een woning huurt van iemand die de woning in zijn geheel huurt van een ander dan wel in eigendom heeft, waarbij de huurder/ eigenaar en de kostganger geen partners van elkaar zijn of bloedverwanten in de eerste graad. Het verschil tussen de huurder en de kostganger is dat de kostganger naast het woongenot ook de maaltijden op kosten van de verhuurder nuttigt;

e woning: een woning zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel j Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3 lid 6 van de Participatiewet;

f. woonkosten:

- indien een huurwoning wordt bewoond:

de op dat moment per maand geldende huurprijs als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag;

-indien een eigen woning wordt bewoond:

de tot een bedrag per maand omgerekende som van de ten behoeve van de financiering van de woning verschuldigde hypotheekrente, de in verband met het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten en een naar de omstandigheden vast te stellen bedrag voor groot onderhoud;

-onder zakelijke lasten wordt verstaan:

de rioolrechten, de onroerend-zaakbelasting, de brandverzekering, de opstalverzekering, het eigenaarsaandeel van de waterschapslasten en het erfpachtcanon;

- g. basishuur :het bedrag dat voor de vaststelling van het recht op huurtoeslag bij een inkomen op bijstandsniveau voor eigen rekening blijft, zijnde het bedrag van de normhuur dat is genoemd in artikel 17 lid 2 van de Wet op de huurtoeslag verhoogd met het bedrag van de inkomensafhankelijke eigen bijdrage genoemd in artikel 16 eerste lid van de Wet op de huurtoeslag;
- h. woonlasten: alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning, zoals woonkosten, energiekosten etc. conform constante jurisprudentie op grond van de wet;
- i. commerciële huurprijs: woonkosten ten bedrage van de basishuur als bedoeld in artikel 1 lid 2 onderdeel g, indien het betreft de woonkosten zoals gedefinieerd in artikel 1 onderdeel f van deze beleidsregel.

Indien het om woonlasten gaat, waarin zijn begrepen water- en energielasten, worden de woonlasten verminderd met een bedrag van € 60,-. Als de uitkomst hiervan hoger is dan de basishuur, dan is sprake van een commerciële 'kale' huurprijs.

In het geval van het huren van woonruimte van de ouder(s) door een kind, is geen sprake van een commerciële huurprijs, ongeacht de hoogte van de huurprijs;

Artikel 2 Toepasselijkheid

1. De bepalingen van deze beleidsregel gelden alleen voor belanghebbenden van 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. In geval van gehuwden gelden de bepalingen van deze beleidsregel alleen als beide echtgenoten 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd zijn.
2. De bepalingen van artikel 3 en 4 laten de toepassing van artikel 18, eerste lid van de wet onverlet.

Hoofdstuk 2 Commerciële relatie en commerciële huurprijs.

Artikel 3 Commerciële relatie

- 1 Commerciële relatie: voor de toepassing van deze beleidsregel wordt aangesloten bij de definitie van de Centrale Raad van Beroep (CRvB), die in jurisprudentie wordt gebruikt, de wet en memorie van toelichting op de wet, namelijk:
 - De belanghebbende moet de zakelijke overeenkomst aantonen, waarbij de wederzijdse rechten en plichten geregeld en nauwkeurig afgebakend zijn.
 - De belanghebbende moet desgevraagd op een voor het college eenvoudig te controleren manier aantonen dat hij regelmatig aan de betreffende derde op zakelijke basis een vergoeding betaalt voor de inwoning. Dit moet door middel van bank- of giroafschriften kunnen worden aangetoond.
 - Er is sprake van een schriftelijk contract als bewijs van de commerciële relatie.
 - Periodieke prijsverhogingen blijken uit het contract danwel (kunnen) worden doorgevoerd.
- 2 Naast een commerciële relatie dient de huurder, onderhuurder of kostganger een commerciële huurprijs te betalen.

Artikel 4. Commerciële huur

1. Voor de bepaling van de minimale hoogte van een commerciële huurprijs voor een kamer wordt aangesloten bij het bedrag van de normhuur genoemd in 17 lid 2 van de Wet op de huurtoeslag, verhoogd met het bedrag van de inkomensafhankelijke eigen bijdrage genoemd in artikel 16 eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
2. Indien het gaat om een huurprijs, inclusief water- en energielasten, wordt het bedrag genoemd onder lid 1 verhoogd met € 60,--.
3. Voor de bepaling van de minimale hoogte van een commerciële huurprijs voor een kostganger wordt het bedrag genoemd onder lid 1 verhoogd met € 200,--.
4. De betaling van de huur moet via een reguliere bankoverschrijving verlopen en de belanghebbende moet desgevraagd betalingsbewijzen overleggen.
5. Indien de huur € 150,-- of minder bedraagt, is geen sprake van commerciële huur en dient de kostendelersnorm te worden toegepast, ongeacht de grootte van de kamer.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 5. Hardheidsclausule en onvoorziene omstandigheden

1. Het Dagelijks Bestuur kan in zeer bijzondere gevallen ten gunste van de verzoeker gemotiveerd afwijken van de bepalingen in deze regeling, indien onverkorte toepassing daarvan aanleiding geeft of zou leiden tot disproportionele onredelijkheid of onbillijkheid.
2. In gevallen waarin deze regeling niet voorzien, beslist het Dagelijks Bestuur.

Artikel 6. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van 1 januari 2017 voor de uitvoering van de Participatiewet.
2. Voor de IOAW en IOAZ treedt deze beleidsregel in werking met ingang van 1 januari 2017.
3. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel commerciële huur kostendelersnorm". Aldus besloten door het Dagelijks Bestuur van de Regionale Dienst Werk en Inkomen Kromme Rijn Heuvelrug in zijn vergadering van 2017.

De directeur, De voorzitter,

ALGEMENE TOELICHTING

Toelichting op de Beleidsregel commerciële huurprijs kostendelersnorm

Algemeen

In de Participatiewet (PW), die op 1 januari 2015 van kracht is geworden, is in artikel 22a een kostendelersnorm opgenomen. Indien de uitkeringsgerechtigde met een of meer meerderjarige personen in dezelfde woning zijn hoofdverblijf heeft, wordt de norm berekend volgens de in de wet opgenomen systematiek.

Voor wat betreft de kostendelersnorm maakt de wet onder andere een uitzondering voor personen, niet zijnde bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad van belanghebbende, die op basis van een schriftelijke overeenkomst met de belanghebbende waarbij een commerciële prijs is overeengekomen, als verhuurder, huurder, onderverhuurder, onderhuurder, kostgever of kostganger in dezelfde woning als de belanghebbende zijn hoofdverblijf heeft.

Bij deze uitzondering gaat het om volledig zakelijke relaties waarbij de verhuurder een commerciële prijs voor de huur van de woning en de bijkomende kosten ontvangt. Uitgangspunt is dat de kosten niet op dezelfde manier worden gedeeld als met woningdelers die geen onderlinge zakelijke relatie hebben.

De bovenstaande uitzondering geldt niet wanneer- de betrokkenen eerder getrouwd of samenwonend zijn geweest, - betrokkenen samen een kind hebben of- bijvoorbeeld waarbij de huishouding voor een andere wet of regeling al is aangemerkt als een gezamenlijke huishouding. Als één van deze situaties zich voordoet, dan bepaalt de PW in artikel 3, vierde lid, dat aangenomen mag worden dat sprake is van een gezamenlijke huishouding.

De wet noemt alleen een schriftelijke overeenkomst, waarbij een commerciële prijs is overeengekomen als voorwaarde. De RSD dient zelf invulling te geven aan het begrip commerciële huurprijs. Zie voor verdere uitleg de artikelsgewijze toelichting.

Aangezien een commerciële relatie een indicatie kan zijn voor fraude/misbruik, is het zaak om hier extra alert op te zijn. Zo kan het in sommige situaties aanbeveling verdienen om indien sprake is van een commerciële relatie een huisbezoek af te leggen om de situatie ter plaatse te beoordelen.

NB. In de IOAW en de IOAZ is de kostendelersnorm per 1 juli 2015 van kracht. Vanaf dat moment is het begrip commerciële huurprijs ook in deze regelingen van belang. Deze beleidsregel is daarom ook van toepassing op situaties die betrekking hebben op IOAW- en IOAZ-uitkeringen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1. Begripsbepalingen

Er is voor gekozen om begrippen die al zijn omschreven in de Awb en de wet niet afzonderlijk te definiëren in de beleidsregel. Dit voorkomt dat in geval van wijziging van betreffende definities in de wet ook de beleidsregel moet worden gewijzigd. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de begripsbepalingen van de beleidsregel "Beleidsregel verlagen uitkering in verband met de woonsituatie, inkomsten uit commerciële verhuur en schoolverlaters Participatiewet RDWI 2015".

Lid 2 onderdeel e: woning

Het begrip 'woning' is in artikel 1 van deze beleidsregel gedefinieerd omdat de tekst van de Participatiewet nergens een omschrijving geeft van dit begrip. Wel vermeldt artikel 3 lid 6 van de Participatiewet dat in de Participatiewet en de daarop berustende bepalingen onder een woning mede een woonwagen of een woonschip verstaan moet worden. Voorts volgt uit de totstandkomingsgeschiedenis van de WWB dat voor de invulling van het begrip woning kan worden aangesloten bij de Wet op de huurtoeslag. Daarom is in deze beleidsregel bepaald dat onder 'woning' wordt verstaan: een woning zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel j Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3 lid 6 van de Participatiewet.

Lid 2 onderdeel f: woonkosten

Bij het begrip 'woonkosten' is aangesloten bij de begripsomschrijving die voorheen onder de vigour van de Algemene Bijstandswet in het Besluit landelijke normering (tot 1996) was opgenomen. Volgens de CRvB volgt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Abw dat het begrip woonkosten ten tijde van de Abw (nog steeds) moest worden uitgelegd conform de bepalingen van het tot 1 januari 1996 geldende Bijstandsbesluit landelijke normering. Aangenomen moet worden dat deze rechtspraak ook onder de Participatiewet nog van betekenis is.

Bij "het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten" kan worden gedacht aan het rioolrecht, de onroerende zaakbelasting, de brandverzekering, de opstalverzekering, het eigenaarsdeel van de waterschapslasten en het erfpachtcanon.

Lid 2 onderdeel g: basishuur

In de omschrijving wordt verwezen naar artikel 17 lid 2 en artikel 16 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag. In artikel 17 is geregeld de normhuur en in artikel 16 de inkomensafhankelijke bijdrage. Een huur ten bedrage van de som van beide blijft bij een inkomen op bijstandsniveau voor eigen rekening. Dit wordt de basishuur genoemd. In de woonkosten worden geacht te zijn begrepen de elementen die in het geval van huur meetellen voor het vaststellen van het recht op huurtoeslag.

Lid 2 onderdeel i. Commerciële huurprijs

Het bedrag van de commerciële 'kale' huurprijs is het bedrag van de basishuur, zoals omschreven in de toelichting op artikel 1 lid 1 onderdeel g van deze beleidsregel. In deze huur zijn begrepen de elementen die voor het bepalen van het recht op huurtoeslag meetellen. De normhuur, die deel uitmaakt van de basishuur, behoort bij het minimum-inkomensijpunt van lid 1 van artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag. In dit artikellid wordt onder het minimum-inkomensijpunt verstaan de bijstandsnorm

voor een alleenstaande en de bijstandsnorm voor gehuwden. Uit het feit dat de normhuur in de bijstandsnorm is begrepen, zijnde de norm voor de algemene noodzakelijke bestaanskosten, valt af te leiden dat het om een commerciële huur gaat.

Over het algemeen zit in de huurprijs, die de onderhuurder en/of kamerbewoner betaalt, een bedrag verdisconteerd voor betaling van gas, water en electra. Om de 'kale' huurprijs te berekenen, die de onderhuurder betaalt aan de huurder, dient de bruto commerciële huurprijs verlaagd te worden met een bedrag van € 60,-- (Voor de uiteenzetting van het bedrag van € 60,-- wordt verwezen naar de toelichting onder artikel 4 lid 2 van deze beleidsregel).

Om van een commerciële 'kale' huurprijs te spreken dient de uitkomst hiervan hoger te zijn dan de basishuur. Is deze huurprijs lager, dan mag ervan worden uitgegaan dat er geen sprake is van een commerciële huurprijs en behoort de huurder tot het gezin en valt daardoor onder de kostendelersnorm. Een uitzonderlijke situatie is de woonsituatie van personen in een antikraak woning. Wanneer de daadwerkelijke huurprijs van een antikraakwoning de commerciële huurprijs benadert, is sprake van een commerciële huur. Iemand die antikraak woont heeft vaak weinig rechten, wat zich vertaalt in de huurprijs. Ook is in de huurprijs een geringe vergoeding opgenomen voor antikraak.

Bovendien worden antikraakwoningen veelal aangeboden door commerciële partijen.

Het Nibud houdt voor kostgangers een bedrag van € 200 per maand aan die bovenop de huurprijs van de kamer komt.

Artikel 3 Commerciële relatie

Er is sprake van een commerciële relatie indien wordt voldaan aan de definitie die is opgesteld door de CRvB. Dit betekent dat indien niet aan één van deze voorwaarden wordt voldaan er geen sprake is van een commerciële relatie en daarmee gepaard gaande commerciële huur.

De commerciële relatie is van belang om te oordelen of er sprake is van een kostendelersnorm. Is er sprake van een commerciële relatie, dan is de kostendelersnorm niet van toepassing. Er kan geen sprake zijn van een commerciële relatie bij familie in de eerste of tweede graad.

Indien door bewoners gezamenlijk één prijs wordt betaald, waardoor elke huurprijs zakt onder het niveau van de commerciële huurprijs is geen sprake van een commerciële relatie en is de kostendelersnorm van toepassing

Artikel 4 Commerciële huur

Indien een persoon op commerciële basis als onder(ver)huurder, kostgever of kostganger zijn hoofdverblijf heeft in de woning waar ook een ander of anderen hun hoofdverblijf heeft of hebben, wordt deze persoon niet meegeteld ter bepaling van het aantal personen waarvoor de kostendelersnorm geldt. Over het begrip commerciële huurprijs zegt de wetgever het volgende: "de prijs moet in verhouding staan tot de geleverde prestaties en datgene dat in het commerciële verkeer gebruikelijk is.

De hoogte van de huurprijs hangt dus af van de individuele situatie. De RSD kan wel een vast huurbedrag als richtprijs hanteren voor een commerciële overeenkomst, maar moet wel oog houden voor de (eventueel afwijkende) individuele situatie.

Dat betekent dat vastgesteld moet worden bij welke huurprijs gesproken kan worden over een commerciële prijs, als bedoeld in artikel 19a lid 1, onderdeel b en c van de Participatiewet.

Een methode om een redelijke huurprijs te berekenen is aan de hand van een puntentelling. Dit is een vrij gedetailleerde wijze van berekenen. De afmetingen van de kamer, het gebruik van gemeenschappelijke ruimten e.d. hebben invloed op het aantal punten. Het hanteren van deze methode is tijdsintensief en vereist vrijwel altijd een huisbezoek.

Daarom is gekozen voor een vast bedrag en is aangesloten bij wat in de beleidsregelverlagen uitkering in verband met de woonsituatie, inkomsten uit commerciële verhuur en schoolverlaters Participatiewet RDWI 2015 staat vermeld over de commerciële huurprijs. Met dit bedrag blijven we ver beneden de gemiddelde huurprijs van een kamer in de regio Utrecht, waarbij een minimum oppervlakte van 9m² van toepassing is. De gemiddelde huurprijs van een kamer bedraagt in de regio Utrecht € 300 á € 350,- per maand.

Uiteraard kan in situaties van onredelijkheid en onbillijkheid afgeweken worden van dit bedrag.

De RSD zal oog moeten houden voor de (eventueel afwijkende) individuele situatie. Echter wanneer de huurprijs € 150,-- of minder bedraagt, kan geen sprake meer zijn van een commerciële huurprijs maar slechts een bijdrage in de kosten voor het medebewonen. Als slechts een bijdrage in de kosten of een tegenprestatie voor het medebewonen wordt geleverd, zoals boodschappen doen of schoonmaken, is geen sprake van een commerciële prijs, en is de kostendelersnorm van toepassing.

Commerciële huurprijs bij kamerbewoning.

Bij kamerbewoning is algemeen gebruikelijk dat de huurprijs, incl. water en energielasten is.

Om tot een uniforme richtlijn te komen ten aanzien van de kosten van water- en energielasten is gekozen voor de bepalingen ten aanzien van woonlasten uit de zogenaamde Recofa-richtlijnen.

Genoemde richtlijnen zijn ontwikkeld en wordt onderhouden door de werkgroep rekenmethode 'Vrij te laten bedrag' van Recofa. Recofa is de werkgroep rechters-commissarissen in insolventies.

Voor wat betreft het bedrag aan water en energielasten is aangesloten bij hetgeen in de beleidsregelverlagen uitkering in verband met de woonsituatie, inkomsten uit commerciële verhuur en schoolverlaters Participatiewet RDWI 2015 staat vermeld. Het bedrag van € 60,-- dat gehanteerd wordt voor water- en energielasten is afgeleid van wat in de Recofa richtlijn staat vermeld. In tegenstelling tot de beleidsregelverlagen uitkering in verband met de woonsituatie, inkomsten uit commerciële verhuur en

schoolverlaters Participatiewet RDWI 2015 is dit een vast bedrag. Door het hanteren van een vast bedrag is het duidelijk en makkelijk uitvoerbaar.

Commerciële huurprijs kostgangerschap

Ook voor kostgangerschap moet worden vastgesteld welk bedrag als een commerciële prijs geldt. Het Nibud houdt voor kostgangers een bedrag van € 200,-- per maand aan die boven op de 'kale' huurprijs van de kamer komt. Het voordeel van deze methode is dat het duidelijk is en gemakkelijk uitvoerbaar. Dat laatste rechtvaardigt de keuze voor het uitgaan van een systeem van een vast bedrag.

Artikel 5. Hardheidsclausule en onvoorziene omstandigheden

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 6. Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.