

Beleidsregel commerciële huurprijs kostendelersnorm GR De Bevelanden

Het dagelijks bestuur van de gemeenschappelijke regeling Samenwerking de Bevelanden; gelet op artikel 22a van de Participatiewet, artikel 5 van de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers en artikel 5 van de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen;

b e s l u i t :

vast te stellen "Beleidsregel commerciële huurprijs kostendelersnorm GR De Bevelanden"

Artikel 1 Definities

Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers, de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen en de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2 Bepalingen

1. Voor wat betreft de bepaling van een commerciële huurprijs wordt aangesloten bij het bedrag van de 'basishuur', genoemd in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag.
1. Indien sprake is van een commerciële kostgangersrelatie is er sprake van een commerciële huurprijs als de hoogte van het bedrag aan kostgeld (inclusief huur) tenminste 200% bedraagt van het bedrag genoemd in lid 1.
1. De betaling van de huur moet via het digitale bancaire verkeer verlopen en de belanghebbende moet desgevraagd betalingsbewijzen overleggen.

Artikel 3 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van 1 juli 2015.
1. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel commerciële huurprijs kostendelersnorm".

Vastgesteld door het dagelijks bestuur van de gemeenschappelijke regeling Samenwerking de Bevelanden in zijn openbare vergadering van 29 juni 2015.

de voorzitter,

Toelichting algemeen

In de Participatiewet, die op 1 januari 2015 van kracht wordt, is in artikel 22a een nieuwe kostendelersnorm opgenomen. Per 1 juli 2015 geldt een dergelijke bepaling ook voor de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers en de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen. Indien de uitkeringsgerechtigde met een of meer meerderjarige personen in dezelfde woning zijn hoofdverblijf heeft, wordt de norm verlaagd. 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 in dezelfde woning zijn hoofdverblijf heeft en waarbij een commerciële prijs is overeengekomen, als verhuurder, huurder, onderverhuurder, onderhuurder, kostgever of kostganger.

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 als de huishouding voor een andere wet of regeling al is aangemerkt als een gezamenlijke huishouding. De wet noemt alleen een schriftelijke overeenkomst als voorwaarde. De gemeente dient zelf invulling te geven aan het begrip commercieel. Zie voor verder 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 verdient het aanbeveling om indien sprake is van een commerciële relatie een huisbezoek af te leggen om de situatie ter plaatse te beoordelen. Daarnaast kan het feit dat de (commerciële) huurprijs lager is dan het verschil tussen de toepasselijke bijstandsnorm en de kostendelersnorm een aanwijzing zijn voor fraude/misbruik.

Artikelsgewijze toelichting (waar nodig)

Artikel 2 lid 1

Er is voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de regels rondom de berekening van de huurtoeslag door de Belastingdienst. Bij de berekening van huurtoeslag wordt rekening gehouden met een minimumgrens voor de maandelijkse huur, de zogenoemde Basishuur. Het basisbedrag is het minimumbedrag dat de bewoner zelf moet betalen. Het basisbedrag is de minimum normhuur verhoogd met een

vaste opslag als gevolg van de bezuinigingen. Dit minimumbedrag, genoemd in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag bedraagt voor eenpersoons-/meerpersoonshuishouden € 229,63 per maand (in 2015). Net bedrag van de basishuur wordt jaarlijks per 1 januari aangepast.

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.

Wanneer de huurprijs € 150,- of minder bedraagt, zijn de Beleidsregels verlagen bijstandsnorm GR De Bevelanden van toepassing.

Het bestaan van de overeenkomst en de commerciële prijs moet aan de hand van schriftelijke stukken worden aangetoond; ook moet belanghebbende betalingsbewijzen overleggen". Zie TK 2013-2014, 33 801, nr. 3 p. 59-60.

Artikel 2 lid 2

Indien sprake is van een commerciële kostgangersrelatie dient bij de vaststelling of er sprake is van een commerciële relatie ook rekening gehouden te worden met een bedrag voor voeding. Hierbij is gekozen om het bedrag van de commerciële huurprijs zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 te verhogen met 100%. Er is dus sprake van een commerciële kostgangersrelatie als de hoogte van het bedrag aan kostgeld inclusief huur tenminste 200% bedraagt van het bedrag zoals bedoeld in artikel 2 lid 1.

Mr. F.L.A.R. Marquinie MBA, secretaris

Mr. L.J. Verhulst, voorziter