

Beleidsregels verlaging uitkering in verband met de woonsituatie Zaffier

Het dagelijks bestuur van het openbaar lichaam Zaffier

gelet op artikel 147, derde lid van de Gemeentewet, en de artikelen 27 en 33, vierde lid van de Participatiewet;

overwegende dat het wenselijk is regels te stellen voor het gebruik maken van de bevoegdheid tot het verlagen van uitkeringen in verband met de woonsituatie en inkomen uit commerciële verhuur;

BESLUIT

vast te stellen

de beleidsregels verlaging uitkering in verband met de woonsituatie Zaffier.

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. Commerciële verhuur: het in gebruik geven van een onroerende zaak aan een (onder)huurder of kostganger, tegen een periodieke betaling en commerciële huurprijs;
 - b. Gehuwdennorm: de norm zoals bedoeld in artikel 21 onder b van de Participatiewet;
 - c. IOAW: de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers;
 - d. IOAZ: de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen;
 - e. Kostganger: de belanghebbende die volgens overeenkomst ook de maaltijden en eventueel overige diensten gebruikt;
 - f. Overige woonlasten; kosten in verband met gas, warmte bij stadsverwarming, water, elektra en gemeentebelastingen;
 - g. Wet: de Participatiewet, IOAW, IOAZ,
 - h. Woonkosten:
 - Indien een huurwoning wordt bewoond, de per maand geldende huurprijs, 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 verschuldigde hypotheekrente en de in verband met het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten en een naar omstandigheden vast te stellen bedrag voor onderhoud;
 - i. Uitkering: de algemene en/of bijzondere bijstand op grond van de Participatiewet en een voorziening op grond van de IOAW, IOAZ;
 - j. Zaffier: het openbaar lichaam Zaffier.
2. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Gemeentewet.

Artikel 2. Commerciële huurprijs

Een belanghebbende die een commerciële huurprijs betaalt, wordt niet aangemerkt als kostdelende medebewoner.

1. Van een commerciële huurprijs in de zin van artikel 19a van de Participatiewet, artikel 5 van de IOAW en IOAZ is sprake;
 - a. wanneer de kale huurprijs minimaal gelijk of hoger is dan de basishuur zoals gehanteerd bij het vaststellen van de huurtoeslag zoals bedoeld in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. wanneer de huurprijs lager is dan de basishuur zoals bedoeld onder sub a, maar Zaffier de feitelijke situatie heeft vastgesteld door een beoordeling aan de hand van een huurprijscheck daarnaast wordt in de beoordeling meegenomen of de huurprijs marktconform is en in verhouding staat tot de geleverde prestaties rekening houdend met de lokale gebruikelijke huurprijzen.

2. Bij het vaststellen van de commerciële huurprijs wanneer het om een overeengekomen huurbedrag gaat waarin overige woonlasten zijn inbegrepen, wordt een op de Nibudnorm gebaseerd bedrag afgetrokken van de huurprijs, tenzij dit anders is gespecificeerd in de huurovereenkomst.

Artikel 3. Aantonen van commerciële huurprijs

1. Op grond van artikel 19a, lid 2 Participatiewet, artikel 5, lid 9 IOAW en artikel 5, lid 8 IOAW moet een belanghebbende die op basis van een commerciële prijs onderhuurt of kostganger is, dit aantonen middels een huur-of kostgangersovereenkomst. Hierin wordt in geval vermeld;
 - a. welke kamer, gemeubileerd of kaal, wordt gehuurd of waarvoor kostgangersschap wordt verleend;
 - b. met ingang van welke datum;
 - c. wat het overeengekomen huurbedrag is;
 - d. de wijze van betaling namelijk via een bancaire overschrijving;
 - e. of overige woonlasten bij de huur zijn inbegrepen;
 - f. wat de looptijd is;
 - g. bij kostgangers; een overzicht van welke diensten in het contract of de overeenkomst zijn inbegrepen zoals maaltijden, bewassing, verzorging bijv. bij ziekte, schoonmaken, als ook welke ruimten de kostganger nog meer mag gebruiken;
 - h. de periodieke huurverhoging.

Artikel 4. Commerciële huurprijs en verschillende woonvormen

1. Wanneer er sprake is van langdurig verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, niet zijnde een inrichting zoals bedoeld in artikel 1 van de Participatiewet, en de belanghebbende daar zijn hoofdverblijf heeft, geldt het volgende:
 - a. de eigen bijdrage wordt als commerciële huurprijs beschouwd; en
 - b. de woon-/zorgovereenkomst die de belanghebbende heeft met de instelling voor maatschappelijk opvang wordt gezien als de huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 3 van deze beleidsregels.
2. De kostdelersnorm zoals bedoeld in artikel 22a van de Participatiewet is niet van toepassing op de belanghebbende die een tijdelijke huurovereenkomst heeft voor de bewoning van een door het dagelijks bestuur van Zaffier aangewezen woonvorm voor specifiek aangewezen doelgroepen omdat de belanghebbende een commerciële huurprijs betaalt.

Artikel 5. Verlagen uitkering bij inkomsten uit commerciële verhuur

1. De inkomsten uit verhuur, onderverhuur of het hebben van een of meer kostgangers worden conform artikel 32, lid 1 onder a van de Participatiewet gerekend tot het inkomen.
2. De verlaging van de uitkering als gevolg van de inkomsten zoals bedoeld in het eerste lid bedraagt op grond van artikel 33 lid 4 van de Participatiewet;
 - a. 10% van de gehuwdennorm bij één onderhuurder of kostganger;
 - b. 20% van de gehuwdennorm bij twee onderhuurders of kostgangers;
 - c. Bij drie of meer onderhuurders of kostgangers is er sprake van bedrijfsmatige verhuur en wordt de verhuurder/kostgever als zelfstandige ondernemer beschouwd.
3. Het bepaalde onder lid 1 en lid 2 sub a en b zijn niet van toepassing op de IOAW en IOAZ, tenzij het verlenen van die verhuur en onderhuur als winst uit onderneming is aan te merken.

Artikel 6. Verlagen uitkering in verband met de woonsituatie

1. De verlaging door de woonsituatie zoals bedoeld in artikel 27 van de Participatiewet bedraagt;
 - a. 20% van de gehuwdennorm indien een woning wordt bewoond waaraan voor de belanghebbende geen woonkosten en geen overige woonlasten zijn verbonden;
 - b. 10% van de gehuwdennorm indien een woning wordt bewoond, waaraan voor de belanghebbende geen woonkosten zijn verbonden maar de belanghebbende wel de overige woonlasten betaalt;
 - c. 20% van de gehuwdennorm indien er geen woning wordt bewoond;
 - d. 10% van de gehuwdennorm indien de belanghebbende met één of meer anderen zijn hoofdverblijf heeft in een woonvorm als bedoeld in artikel 3, lid 2 en 3 van deze beleidsregels, en die daarom de kosten van het bestaan kan delen.

Artikel 7. Overgangsbepaling

De beleidsregels van de aan Zaffier deelnemende gemeenten die betrekking hebben op de commerciële huurprijs en verlaging in verband met de woonsituatie blijven tot uiterlijk een jaar na inwerkingtreding

gelden ten aanzien van belanghebbenden voor wie de onderhavige beleidsregels een ongunstige werking hebben.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Zaffier kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels, indien toepassing van de beleidsregel tot onbillijkheid van overwegende aard leidt.

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 1 januari 2024.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als de beleidsregels verlagings uitkering in verband met de woonsituatie Zaffier.

Aldus vastgesteld op 7 december te Alkmaar

Het dagelijks bestuur van het openbaar lichaam Zaffier,

R. te Beest
Voorzitter

J. Mokveld
Secretaris

ALGEMENE TOELICHTING

Met de invoering van de Participatiewet is het begrip kostendelende medebewoner geïntroduceerd. De hoofdregel is dat iedereen die 27 jaar of ouder is en in dezelfde woning als belanghebbende zijn hoofdverblijf heeft, als kostendelende medebewoner wordt gezien. Dat betekent dat kosten gedeeld kunnen worden en er een lagere bijstandsnorm van toepassing is. Studenten en commerciële relaties worden niet als kostendelende medebewoners beschouwd. De begrippen kostendelende medebewoner als ook de hoogte van de uitkering wanneer er meer volwassenen in een woning wonen zijn vrijwel geheel vastgelegd in wetgeving (artikel 19a en 22a Participatiewet, artikel 5 IOAW/IOAZ). Deze beleidsregels gaan over de onderwerpen die niet in de wet zijn geregeld, namelijk de invulling van het begrip commerciële huurprijs. De eisen aan een huurovereenkomst c.q. de kostgangersovereenkomst. De verlaging van de uitkering bij inkomsten uit verhuur of kostgeverschap en de verlaging van de uitkering als gevolg van de woonsituatie.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

In de begripsomschrijving is de afbakening van de beleidsregel af te lezen. Alle begrippen die verder in deze verordening gebruikt worden en die niet nader omschreven worden, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de IOAW, de IOAZ en de Awb.

Artikel 2

De belanghebbende die een commerciële huurprijs betaalt, wordt niet aangemerkt als kostendelende medebewoner omdat het hier gaat om zakelijke relatie. Van een commerciële huurprijs is volgens de wetgever sprake wanneer de prijs in verhouding staat met de geleverde prestaties, deze prijs in het commerciële verkeer gebruikelijk is en dat hieruit ook een periodieke aanpassing van de huurprijs voortvloeit. Ook de regionale prijsverschillen zijn hierbij van belang. In beginsel wordt een huurprijs gelijk of hoger dan de basishuur zoals bedoeld in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag aangemerkt als zijnde een commerciële huurprijs. Om te voorkomen dat belanghebbende die een huurprijs betaalt lager dan de basishuur en dus gelijk als kostendelende wordt gezien, dient in deze situatie een nader onderzoek naar de feitelijke situatie plaats te vinden.

In sommige gevallen zijn de overige woonlasten in de huurprijs meegenomen en niet apart gespecificeerd. De bedragen voor gas, water en licht worden dan bepaald aan de hand van de normbedragen van het Nibud en in mindering gebracht op de all-in huurprijs. Hoeveel gas er wordt verbruikt is vooral afhankelijk van het type woning. Het aantal personen doet er voor gasverbruik minder toe. Daarom wordt voor gas het bedrag dat hoort bij het woningtype gedeeld door het aantal bewoners dat er woonachtig is. Het verbruik van water en elektra is vooral afhankelijk van het aantal personen in het huis; het huishouden. Daarom wordt voor water en elektra het bedrag dat hoort bij het huishouden gedeeld door het totale aantal personen. Wanneer er sprake is van een kostganger of huur inclusief stoffering/meubilering/voeding, dan wordt er uitgegaan van de specificering van deze kosten in de huurovereenkomst.

Artikel 3

Belanghebbende die aangeeft dat er sprake is van een commerciële relatie moet dit ook aantonen. Dit artikel regelt welke gegevens er in ieder geval in de huur-of kostgangersovereenkomst vermeld moeten zijn.

Artikel 4

Er zijn verschillende woonvormen mogelijk waarbij er meerdere bewoners op één adres staan ingeschreven maar iedere individuele bewoner verblijfskosten dient te betalen. Voor deze kosten bestaat geen recht op huurtoeslag of een andere voorziening. Om te voorkomen dat de belanghebbende als kostdelende medebewoner wordt gezien, wordt de eigen bijdrage als commerciële huurprijs beschouwd en de woon-/zorgovereenkomst met de maatschappelijke opvang als huurovereenkomst gezien.

Artikel 5

De inkomsten uit onderhuur, verhuur of kostgeverschap moeten als inkomsten met de uitkering verrekend worden. Tegenover deze inkomsten staan ook de extra uitgaven aan gas, elektra, water en bij kostgeverschap ook voeding. Bovendien is er sprake van verlies van privacy. In dit artikel is bepaald met welke percentages de uitkering verlaagd wordt. De verlaging in verband met inkomsten uit onderhuur, verhuur of kostgeverschap tellen niet mee als inkomen voor de IOAW en de IOAZ omdat het niet gaat om inkomsten uit of in verband met arbeid, tenzij het verlenen van die verhuur en onderhuur als winst uit onderneming is aan te merken.

Artikel 6

De uitkering kan lager worden vastgesteld wanneer de belanghebbende lagere algemene noodzakelijke kosten van het bestaan heeft als gevolg van de woonsituatie. Dit artikel bepaald met welk percentage de uitkering in voorkomende gevallen wordt verlaagd.

Artikelen 7 tot en met 9

Deze artikelen behoeven geen nadere toelichting.