

Beleidsregels verlagen van de bijstand in verband met de woonsituatie en inkomsten uit commerciële (onder-)verhuur Participatiewet

Beleidsregel verlagen van de bijstand in verband met de woonsituatie en inkomsten uit commerciële (onder-) verhuur Participatiewet

Afdeling Inwonerszaken

september 2015

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland, vindt het noodzakelijk om vast te stellen:

- wat wordt verstaan onder commerciële (onder-)huur en (onder-)verhuur;
- hoe omgegaan wordt met inkomsten uit commerciële (onder-)verhuur;
- en in welke situatie de bijstand verlaagd wordt in verband met de woonsituatie.

houdt daarbij rekening met:

-artikel 22a, eerste tot en met het derde lid, artikel 27 en artikel 33, vierde lid van de Participatiewet; en besluit vast te stellen:

-de 'Beleidsregel het verlagen van de bijstand in verband met de woonsituatie en de inkomsten uit commerciële (onder-)verhuur'.

Artikel 1 begripsbepalingen

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. AOW: Algemene Ouderdomswet;
 - b. commerciële (onder-)huur: het gebruik maken van een onroerende zaak van een verhuurder, voor een bepaalde periode en tegen een periodieke betaling en een marktconforme prijs;
 - c. commerciële (onder-)verhuur: het in gebruik geven van een onroerende zaak voor een bepaalde periode aan een huurder, tegen een periodieke betaling en een marktconforme prijs;
 - d. gehuwdennorm: de norm als bedoeld in artikel 21, onderdeel b van de wet;
 - e. wet: de Participatiewet
 - f. woning: een woning als bedoel in artikel 1, onderdeel j van de Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoel in artikel 3, zesde lid van de wet.
 - g. woonkosten;
 - (1) als 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;
 - (1) als een huurwoning wordt bewoond de per maand geldende huurprijs, als bedoeld in artikel 1, onderdeel d van de Wet op de huurtoeslag.
 - h. Woonlasten: alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning.
1. Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als onder de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2 toepassing van deze beleidsregel

De bepalingen van deze beleidsregel gelden alleen voor belanghebbenden van 21 jaar of ouder, doch jonger dan de pensioengerechtigde AOW-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.

Artikel 3

De verlaging in verband met de woonsituatie, zoals bedoeld in artikel 27 van de wet (het bewonen van een woning waaraan geen woonkosten verschuldigd zijn) bedraagt 20% van de gehuwdennorm.

Artikel 4 inkomsten uit commerciële (onder-)verhuur

1. Het college verstaat onder een marktconforme en commerciële prijs zoals bedoeld in artikel 22, vierde lid onderdeel b van de wet, een huurprijs van ten minste € 225,00 per maand;
2. De inkomsten zoals bedoeld in artikel 33, vierde lid van de wet worden in de situatie waarbij sprake is van (onder-)verhuur, op de uitkering van de verhuurder in mindering gebracht, onder aftrek van € 50,00 per maand.

3. Bij drie of meer (onder-)huurders wordt de (onder-)verhuurder geacht een bedrijf te exploiteren en dient voor bijstand een beroep te worden gedaan op het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004.
4. Ten aanzien van het gestelde in het eerste lid, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
 - a. De afspraken over (onder-)huur of (onder-)verhuur van (een deel van) de woning moeten schriftelijk zijn vastgelegd in een huurovereenkomst; en
 - b. De belanghebbende toont de huurovereenkomst en bankafschriften waaruit duidelijk blijkt dat de werkelijke prijs feitelijk wordt betaald.
1. In de huurovereenkomst, zoals bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, is ten minste opgenomen:
 - a. wie de huurder is;
 - b. wie de verhuurder is;
 - c. de huurprijs (all-in of uitgesplitst in kale huur en servicekosten);
 - d. het adres en de omschrijving van het gehuurde;
 - e. de datum van ingang van het huurcontract;
 - f. het tijdstip en de wijze van betaling;
 - g. de datum waarop jaarlijks de huur wordt verhoogd; en
 - h. de handtekening van de huurder en de verhuurder.

Artikel 5 geen commerciële (onder-)verhuur

1. Overeenkomstig artikel 22a, vierde lid onder b van de wet wordt een overeenkomst tussen bloedverwanten in de eerste en tweede graad niet aangemerkt als een commerciële overeenkomst.
2. Een bestaande, niet-zakelijke overeenkomst wordt door het aangaan van een (onder-) huurcontract of (onder-)verhuurcontract niet geaccepteerd als een zakelijke overeenkomst.

Artikel 6 hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen, ten gunste van de belanghebbende afwijken van de bepalingen van deze beleidsregel, indien toepassing hiervan leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 7 inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt met terugwerkende kracht tot en met 1 juli 2015 in werking.

Artikel 8 citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als de 'Beleidsregel verlagen van de bijstand in verband met de woonsituatie en de inkomsten uit commerciële (onder-)verhuur Participatiewet'.

ALGEMENE TOELICHTING

De Participatiewet biedt het college de mogelijkheid de bijstandsnorm van een belanghebbende lager vast te stellen, voor zover de belanghebbende lagere algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan heeft dan waarin de norm voorziet als gevolg van zijn woonsituatie, waaronder begrepen het niet aanhouden van een woning (artikel 27 Participatiewet). Immers, als iemand geen woonlasten heeft, heeft hij of zij lagere algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan. Dit is geen nieuwe bevoegdheid. Ook in de Wet werk en bijstand (WWB) had het college de bevoegdheid een uitkering van een belanghebbende te verlagen, indien de belanghebbende geen woning bewoonde of indien de belanghebbende een woning bewoonde, waaraan geen kosten waren verbonden. De WWB verplichtte de raad dit beleid vast te leggen in een verordening.

In Midden-Delfland was het toeslagen- en verlagingenbeleid vastgelegd in de 'Verordening toeslagen en verlagingen Wet werk en bijstand 2012 gemeente Midden-Delfland'. Met het van kracht worden van de Participatiewet is deze verordening van rechtswege vervallen. Het college kan sindsdien het beleid omtrent het verlagen van de uitkering wegens het ontbreken van woonlasten desgewenst vastleggen in beleidsregels. Deze beleidsregel voorziet hierin.

Daarnaast is met de invoering van de Participatiewet ook de kostendelersnorm ingevoerd. Dit betekent dat de bijstandsnorm lager wordt vastgesteld, al naar gelang de bijstandsgerechtigde met een of meerdere meerderjarige personen in dezelfde woning zijn hoofdverblijf heeft. De kostendelersnorm is niet van toepassing indien op een adres een andere persoon woonachtig is, bijvoorbeeld als (onder-)huurder, (onder-)verhuurder, kostganger of kostgever en deze een commerciële prijs betaalt. In de Participatiewet is niet vastgelegd wat een commerciële prijs is. Met deze beleidsregel legt het college vast wat zij onder een commerciële prijs verstaan. Is er sprake van een commerciële (onder-)verhuur, dan worden de huurinkomsten bij de verhuurder (indien deze een uitkering ontvangt), op de uitkering in mindering gebracht. Indien er geen sprake is van commerciële (onder-)huur of (onder-)verhuur, dan geldt de kostendelersnorm.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Voor zover nodig zijn enkele begrippen verduidelijkt. Voor alle overige begrippen geldt dat zij dezelfde betekenis hebben als in de Participatiewet of de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2

De norm voor jongeren tot 21 jaar is lager. Het verlagen van de uitkering zou dan erg grote gevolgen hebben. Ook de kostdelersnorm is pas van toepassing vanaf 21 jaar. Om deze redenen heeft deze beleidsregel alleen betrekking op personen van 21 jaar en ouder.

Artikel 3

Voor de verlaging met 20% van de gehuwdenorm is aangesloten bij de regiogemeenten en bij het beleid zoals dit voorheen was vastgelegd in de 'Verordening toeslagen en verlagingen Wet werk en bijstand 2012 gemeente Midden-Delfland'. Een lagere korting toepassen zou een aanzuigende werking vanuit de regio kunnen hebben.

Artikel 4

Volledig zakelijke relaties zoals (onder-)huurschap en (onder-)verhuurschap of kostgever- en kostnemerschap blijven voor de kostdelersnorm buiten beschouwing. Bij deze relaties is er immers sprake van deelname aan het economisch verkeer en wordt een commerciële prijs voor het gehuurde en de overeengekomen diensten betaald.

De Participatiewet geeft niet aan wat wordt verstaan onder een commerciële prijs. In het eerste lid, onderdeel c is daarom vastgelegd dat het college een bedrag, hoger dan € 225,00 per maand beschouwt als een marktconforme, commerciële huurprijs. Dit bedrag is ongeveer gelijk aan het bedrag dat iedereen tenminste aan huur zou moeten kunnen betalen volgens de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 33, vierde lid van de Participatiewet geeft aan dat indien de belanghebbende de woning bewoont met een of meer huurders, onderhuurders of kostgangers, de daaruit voortvloeiende lagere algemene noodzakelijke kosten van het bestaan als inkomen in aanmerking worden genomen, mits hiermee bij het vaststellen van de bijstandsnorm nog geen rekening is gehouden. Met andere woorden: enkel in situaties waarbij de kostdelersnorm niet van toepassing is. In het tweede lid van artikel 4 is vastgelegd dat de inkomsten uit (onder-)verhuur of kostgeverschap op de uitkering van verhuurder in mindering worden gebracht. Van de huurinkomsten wordt € 50,- per maand vrijgelaten, omdat hier ook kosten tegenover staan, zoals extra energiekosten, hoger watergebruik en dergelijke.

Bij drie of meer kostgangers en/of (onder-)huurders wordt de (onder-)verhuur en/of kostgever geacht een bedrijf te exploiteren. Om dan voor bijstand in aanmerking te komen dient een beroep te worden gedaan op het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004. Dit is vastgelegd in het derde lid van artikel 4.

Artikel 5

Een overeenkomst tussen bloedverwanten in de eerste en tweede graad wordt niet als commerciële overeenkomst erkend. Dit volgt uit artikel 22a, vierde lid onderdeel b van de Participatiewet.

In het tweede lid is opgenomen het college niet accepteert dat een al bestaande, niet-zakelijke overeenkomst door het (alsnog) sluiten van een (ver)huurovereenkomst, een zakelijke overeenkomst wordt. Hiermee wordt voorkomen dat belanghebbenden op deze wijze een hogere uitkering verkrijgen, terwijl er feitelijk geen sprake is van commerciële (ver)huur, maar van woningdelen.

Artikel 6

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 7

Op 30 juni 2015 heeft het college de conceptbeleidsregel vastgesteld en ter advisering voorgelegd aan de Adviesraad Sociaal Domein. Tevens heeft het college besloten, vooruitlopend op het advies van de Adviesraad Sociaal Domein, al uitvoering te geven aan het beleid. Het vaststellen van de definitieve beleidsregel met terugwerkende kracht tot en met 1 juli 2015 biedt hiervoor de juridische basis.

Artikel 8

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.