



## Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest houdende regels voor wonen Beleidsregels commerciële huurprijs, inkomstenverrekening bij verhuur en verlaging norm bij ontbreken woonkosten gemeente Oegstgeest 2015

### Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers (IOAW), de Wet oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen (IOAZ), de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Gemeentewet en het Burgerlijk Wetboek.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
  - a. belanghebbende: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken;
  - b. de wet: de Participatiewet;
  - c. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest;
  - d. huurder: 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 verhuurder/eigenaar en de huurder geen partners van elkaar zijn of bloedverwanten in de eerste graad;
  - e. kostganger: een huurder die is overeengekomen dat de financiële vergoeding mede recht geeft op maaltijden op kosten van de verhuurder/eigenaar;
  - f. in aanmerking te nemen huur: het gedeelte van de financiële vergoeding die de huurder betaalt dat alleen betrekking heeft op het gebruik van de gehuurde ruimte (de kale huur) vermeerderd met – indien van toepassing – het gedeelte dat betrekking heeft op de servicekosten als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag tot de in artikel 5 lid 3 van die wet genoemde maximum bedragen.
  - g. woonkosten:
    - bij een huurwoning: de kosten van de in aanmerking te nemen huur;
    - bij een eigen woning: de in aanmerking te nemen woonkosten als bedoeld in paragraaf 6.20 van de Beleidsregels Inkomensondersteuning Participatiewet;
  - h. 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;
  - i. gehuwdennorm: de norm als bedoeld in artikel 21, onderdeel b, van de Participatiewet.
  - j. uitkering: degene die een uitkering ontvangt ingevolge de Participatiewet, de IOAW of de IOAZ.

### Artikel 2. Toepasselijkheid

De bepalingen van deze beleidsregels laten de toepassing van artikel 18 lid 1 van de wet onverlet.

### Artikel 3. Commerciële huurprijs bij vaststelling kostendelersnorm

1. Onder commerciële huurprijs zoals genoemd in artikel 22a van de wet wordt verstaan:
  - a. indien de huurder geen kostganger is en de financiële vergoeding geen betrekking heeft op gebruik van nutsvoorzieningen: een in aanmerking te nemen huur ter hoogte van tenminste 15% van de gehuwdennorm per maand;
  - b. indien de huurder geen kostganger is en de financiële vergoeding mede betrekking heeft op gebruik van nutsvoorzieningen: een financiële vergoeding ter hoogte van tenminste 20% van de gehuwdennorm per maand;
  - c. indien de huurder kostganger is: een financiële vergoeding ter hoogte van tenminste 40% van de gehuwdennorm per maand.
2. Een schriftelijke overeenkomst zoals bedoeld in artikel 22a lid 4 en 5 van de wet, wordt pas als zodanig aangemerkt indien in de overeenkomst tenminste de volgende gegevens zijn vermeld:
  - a. naam-, adres- en woonplaatsgegevens van beide partijen;
  - b. aanduiding van de ruimte die wordt gehuurd;
  - c. ingangsdatum van de huur;
  - d. de overeengekomen financiële vergoeding per periode;
  - e. de samenstelling van de overeengekomen financiële vergoeding.



#### **Artikel 4. Inkomstenverrekening in verband met verhuur**

1. De inkomsten uit verhuur, zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de wet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van een bedrag ter hoogte van 5% van de gehuwdennorm per huurder per maand.
2. De inkomsten van een of meerdere kostgangers, zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de wet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van een bedrag ter hoogte van 25% van de gehuwdennorm per kostganger per maand.

#### **Artikel 5. Verlaging norm in verband met geen of lage woonkosten**

1. De uitkeringsnorm wordt op grond van artikel 27 van de wet verlaagd indien een woning wordt bewoond waaraan voor de belanghebbende geen woonkosten zijn verbonden of woonkosten die lager zijn dan 15% van de gehuwdennorm.
2. De in het eerste lid bedoelde verlaging wordt vastgesteld op het bedrag ter hoogte van het verschil tussen het bedrag dat belanghebbende aan woonkosten betaalt en 15% van de gehuwdennorm.
3. De uitkeringsnorm wordt op grond van artikel 27 van de wet met 5% verlaagd indien de belanghebbende gebruik maakt van nutsvoorzieningen terwijl de kosten daarvan door een derde worden betaald.
4. Dit artikel is niet van toepassing indien de uitkeringsnorm van belanghebbende bepaald is door toepassing van artikel 22a van de wet (kostendelersnorm).

#### **Artikel 6. Inwerkingtreding en citeertitel**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de dag van bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad en werken terug tot en met 1 januari 2015 en worden aangehaald als: 'Beleidsregels commerciële huurprijs, inkomstenverrekening bij verhuur en verlaging norm bij ontbreken woonkosten gemeente Oegstgeest 2015'.

*Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 7 juli 2015,  
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest,  
De secretaris,  
De burgemeester,*

### **Algemene toelichting**

Door invoering van de kostendelersnorm in artikel 22a van de Participatiewet is de verplichting voor de gemeenteraad om een toeslagenverordening vast te stellen komen te vervallen. Met ingang van 1 juli 2015 komt ook de bestaande toeslagenverordening (die nog geldt voor personen die reeds voor 1 januari 2015 een uitkering ontvingen) van rechtswege te vervallen.

De kostendelersnorm is van toepassing in de in artikel 22a van de wet genoemde gevallen waaraan de gedachte ten grondslag ligt dat (gezamenlijke) woonkosten gedeeld kunnen worden. In artikel 22a lid 4 van de wet is onder meer opgenomen dat bij bepaling van de toepasselijkheid van de kostendelersnorm personen die op basis van een schriftelijke overeenkomst waarbij een commerciële prijs is overeengekomen, huurder, onderhuurder of kostganger zijn, buiten beschouwing worden gelaten. Hierbij geldt dat deze personen geen bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad van de belanghebbende mogen zijn.

Indien op grond van artikel 22a lid 4 in geval van een (kamer)huurder of kostganger de kostendelersnorm niet van toepassing is, kunnen de financiële voordelen die de verhuurder/eigenaar die een uitkering ontvangt daaruit geniet op grond van artikel 33 lid 4 van de wet als inkomsten worden verrekend. Omdat de wetgever niet heeft aangegeven aan welke eisen de hierboven genoemde schriftelijke overeenkomst moet voldoen, wat precies dient te worden verstaan onder een commerciële huurprijs en op welke wijze de inkomsten bij de verhuurder/eigenaar verrekend moeten worden, zijn deze beleidsregels opgesteld.

Ook in de IOAW en de IOAZ gaat per 1 juli 2015 de kostendelersnorm gelden. Alhoewel de regeling iets verschilt van die is opgenomen in de Participatiewet, worden ook de begrippen 'schriftelijke overeenkomst' en 'commerciële huurprijs' gehanteerd. Deze beleidsregels zijn daarom ook van toepassing bij vaststelling van de kostendelersnorm bij IOAW- en IOAZ-uitkeringen.

Tot slot is in deze beleidsregels opgenomen hoe gebruik dient te worden gemaakt van de bevoegdheid die wordt gegeven in artikel 27 van de wet. Het betreft de mogelijkheid de uitkeringsnorm te verlagen indien er als gevolg van de woonsituatie geen of lagere woonkosten zijn. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan (anti-)krakers en aan situaties waarin derden (ex-partners/echtgenoten of familieleden) de huur of de hypothecaire lasten van de woning geheel of gedeeltelijk betalen.



## Artikelsgewijze toelichting

### Artikel 1. Begripsbepalingen

#### *Lid 2 onderdelen d en e: huurder en kostganger*

Het begrip 'huurder' omvat binnen deze beleidsregels mede het begrip 'kostganger'.

Van een huurder is op grond van de begripsbepaling geen sprake als het een persoon betreft die bloedverwant is in de eerste graad (ouder, kind).

In artikel 22a lid 4 onderdeel b van de wet is geregeld dat het bij een bloedverwant in de eerste graad niet uitmaakt of er sprake is van een schriftelijk contract en een commerciële huurprijs; de kostendelersnorm wordt op basis daarvan niet buiten werking gesteld en verrekening van inkomsten uit verhuur op grond van artikel 33 lid 4 van de wet kan (daarom ook) niet aan de orde zijn. De vraag zou gesteld kunnen worden waarom in de begripsbepaling is opgenomen dat het begrip 'huurder' geen eerstegraads bloedverwant omvat als reeds in de wet is opgenomen dat bij eerstegraads bloedverwantschap de kostendelersnorm van toepassing blijft en er geen verrekening van inkomsten uit verhuur kan plaatsvinden; (kamer)verhuur bij ouders en kinderen kan – afgezien van de toepasselijkheid van de kostendelersnorm – geen enkele consequentie hebben.

De reden hiervoor is dat in artikel 22a lid 4 onderdelen a en d van de wet is opgenomen dat de kostendelersnorm weer niet van toepassing is bij personen die jonger zijn dan 21 jaar of die aanspraak kunnen maken op studiefinanciering. Deze personen kunnen kinderen zijn. In dat geval kunnen - als er huur door het kind wordt betaald - de inkomsten uit verhuur bij de ouder op de uitkering in mindering worden gebracht. Om dit te voorkomen is in de begripsbepaling opgenomen dat er bij eerstegraads bloedverwantschap geen sprake is van een huurder en is verrekening van de inkomsten dus niet aan de orde. Dit sluit aan bij de algemeen aanvaarde opvatting dat er tussen ouders en kinderen (op dit terrein) geen sprake is van een zakelijke verhouding die inkomstenverrekening rechtvaardigt.

In artikel 22a lid 4 onderdeel b van de wet is niet alleen opgenomen dat het bij een bloedverwant in de eerste graad niet uitmaakt of er sprake is van een schriftelijk contract en een commerciële huurprijs (de kostendelersnorm blijft van toepassing), maar dat dit eveneens geldt voor bloedverwanten in de tweede graad (broer, zus, grootouder kleinkind). In de begripsbepaling is deze uitzondering echter niet opgenomen. Het begrip 'huurder' heeft binnen deze beleidsregels wel mede betrekking op tweedegraads bloedverwanten. Dit is met name van betekenis als de verwant *student* is.

Indien de broer, zus of het kleinkind onderwijs volgt waarvoor aanspraak op studiefinanciering kan bestaan, is de kostendelersnorm niet van toepassing (artikel 22a lid 4 onderdeel d Pw). Deze tweedegraads bloedverwant wordt voor de studiefinanciering aangemerkt als uitwonend en kan daarom – in tegenstelling tot het thuiswonende kind - aanspraak maken op hogere studiefinanciering. Het is dan niet onredelijk een bijdrage te verwachten in de woonkosten. Indien de broer, zus of het kleinkind huur (of kostgeld) aan zijn familielid betaalt die een bijstandsuitkering ontvangt, dan is het ook redelijk deze inkomsten op grond van artikel 33 lid 4 van de wet met de uitkering te verrekenen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de bepalingen opgenomen in de wet en deze beleidsregels tot gevolg hebben dat er in geval van inwonende kinderen (of ouders) alleen maar behoeft te worden onderzocht of de kostendelersnorm van toepassing is (en dit is altijd zo, tenzij het kind jonger dan 21 jaar of studerend is). Inkomstenverrekening is (verder) niet aan de orde.

Bij alle niet-eerstegraads bloedverwanten dient, in geval de kostendelersnorm niet van toepassing is, altijd te worden onderzocht of inkomstenverrekening op grond van artikel 33 lid 4 van de wet noodzakelijk is.

#### *Lid 2 onderdeel f: in aanmerking te nemen huur*

In artikel 3 van deze beleidsregels wordt bij de bepaling wanneer er sprake is van een commerciële huurprijs, mede aansluiting gezocht bij de berekeningsmethode die is opgenomen in de Wet op de huurtoeslag. Bij definiëring van het begrip 'commerciële huurprijs' wordt echter geen gebruik gemaakt van termen die in de Wet op de huurtoeslag voorkomen omdat ervoor is gekozen bij de beschrijving van het begrip gebruik te maken van percentages van de gehuwdennorm, waardoor de (gewijzigde) bedragen altijd zijn te herleiden uit de Participatiewet en er geen andere regelingen behoeven te worden geraadpleegd. Hierdoor is het echter wel noodzakelijk een begrip te formuleren dat vergelijkbaar is met de rekenhuur binnen de Wet op de huurtoeslag. Er is voor het begrip 'in aanmerking te nemen huur' gekozen.

De in aanmerking te nemen huur is de kale huur en een deel van de servicekosten. Onder het deel van de servicekosten wordt verstaan de 4 componenten elk tot een bedrag van een maximum (januari 2015: € 12,-) die in artikel 5 lid 3 van de Wet op de huurtoeslag worden genoemd (kosten liftinstallaties e.d., schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten, kosten huismeester, kapitaals- en onderhoudskosten dienstruimten e.d.).

Deze servicekosten spelen in de praktijk alleen een rol indien het (kamer)verhuur in een door een professionele verhuurder beheerd complex betreft. Dit is de situatie waar artikel 3 lid 1 onderdeel a van



deze beleidsregels betrekking op heeft en waarin het begrip 'in aanmerking te nemen huur' daarom is opgenomen.

#### *Lid 2 onderdeel h: woonkosten*

Hier is aangegeven wat onder woonkosten verstaan moet worden bij gebruikmaking van de bevoegdheid tot verlaging van de uitkeringsnorm op grond van artikel 27 van de wet. Bij een huurwoning wordt onder woonkosten verstaan de kosten van de 'in aanmerking te nemen huur'. Bij een eigen woning wordt onder woonkosten verstaan de kosten van de in aanmerking te nemen woonkosten als bedoeld in paragraaf 6.20 van de Beleidsregels Inkomensondersteuning Participatiewet van de gemeente Oegstgeest. Het betreft de kosten van de (hypotheek)rente die verband houdt met de woning, de zakelijke lasten in verband met het hebben van een woning en een bedrag voor groot onderhoud.

### **Artikel 2. Toepasselijkheid**

In dit artikel wordt uitdrukkelijk gewezen op de wettelijke bevoegdheid om de hoogte van de bijstand af te stemmen op de omstandigheden, mogelijkheden en middelen van de belanghebbende. Dit maakt het mogelijk af te wijken van de bepalingen in deze beleidsregels indien een (bijzondere) situatie daartoe aanleiding geeft.

### **Artikel 3. Commerciële huurprijs bij vaststelling kostendelersnorm**

Om het begrip 'commerciële huurprijs' te definiëren is besloten aansluiting te zoeken bij de berekeningsmethode die is opgenomen in de Wet op de huurtoeslag en bij de normbedragen die zijn opgenomen in het Vtlb-rapport van de Werkgroep vtlb van Recofa.

Vtlb staat voor 'vrij te laten bedrag'. Recofa is het landelijk overlegorgaan van Rechters-commissaris in faillissementen en surseances van betaling. Het rapport is opgesteld om het vrij te laten bedrag te kunnen berekenen bij toepassing van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wspn). In deze beleidsregels is uitgegaan van de normbedragen die zijn opgenomen in de versie van het rapport van januari 2015.

Bij de totstandkoming van dit artikel is rekening gehouden met specifieke woonsituaties die in onze gemeente voorkomen. Daarbij is lid 1 onderdeel a met name gericht op de situatie van kamerhuur waarbij de verhuurder elders woont (de verhuurder is dan de derde die bedoeld wordt in artikel 22a lid 4 onderdeel c van de wet), terwijl lid 1 onderdelen b en c met name gericht zijn op de situatie van een kamerhuurder of kostganger die bij de verhuurder inwoont. Bij de formulering van de onderdelen van lid 1 is echter ook rekening gehouden met (nu) minder voorkomende situaties, zodat in geval van kamerhuur altijd kan worden nagegaan of er sprake is van een commerciële huurprijs. (Zo kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de situatie waarbij de verhuurder een derde is terwijl de financiële vergoeding van de huurder mede betrekking heeft op gebruik van nutsvoorzieningen. In dat geval is niet onderdeel a van lid 1 van toepassing, maar onderdeel b.)

#### *Lid 1 onderdeel a: commerciële huurprijs bij huur van derde*

In artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag is bepaald dat de basishuur het gedeelte van de rekenhuur is dat voor rekening van de huurder blijft. Deze basishuur bestaat uit de inkomensafhankelijke normhuur en een inkomensafhankelijke opslag. Per 1 januari 2015 bedraagt de basishuur (per maand) bij een inkomen op bijstandsniveau € 229,64.

Een bedrag van € 229,64 van de rekenhuur komt dus niet voor vergoeding in aanmerking. De rekenhuur is vergelijkbaar met de in aanmerking te nemen huur zoals die gedefinieerd is in artikel 1 lid 2 onderdeel f van deze beleidsregels (zie toelichting bij genoemd artikel).

Het bedrag van € 229,64 komt overeen met 16,7% van de gehuwdennorm (per 1 januari 2015: € 1372,62). Afgerond op een veelvoud van 5 komt dit neer op 15% (= € 205,95).

Indien de financiële vergoeding die de huurder betaalt niet is bedoeld voor het gebruik van nutsvoorzieningen (gas-, water- en elektriciteitsgebruik) – hetgeen ondenkbaar is bij inwoning bij de verhuurder; en dus alleen voorkomt indien gehuurd wordt van een derde – is er sprake van een commerciële huurprijs indien de in aanmerking te nemen huur tenminste 15% van de gehuwdennorm bedraagt.

De aansluiting bij de Wet op de huurtoeslag bestaat er dus uit dat het begrip 'commerciële huur' in de situatie waarbij artikel 22a lid 4 onderdeel c van toepassing is (huur van een derde; niet inwonend bij de verhuurder) wordt uitgedrukt in een percentage van de gehuwdennorm dat nagenoeg gelijk is aan het huurbedrag (basishuur) dat bij toepassing van de Wet op de huurtoeslag voor rekening van de huurder blijft.

Door het gebruik van een percentage van de gehuwdennorm, kan altijd uit de Participatiewet worden afgeleid wanneer er sprake is van een commerciële huurprijs zonder dat andere regelingen (Wet op de huurtoeslag) geraadpleegd behoeven te worden. De afronding op 15% komt niet alleen de uitvoerbaar-



heid van deze beleidsregel ten goede, maar leidt er eveneens toe dat de minimum commerciële huurprijs een kleine € 25,- onder de basishuur ligt. Dit is in onze gemeente van belang in verband met de professionele verhuurorganisatie DUWO die kamers in het 144 eenheden tellende complex gelegen aan het Thorbeckehof verhuurt. Genoemde organisatie richt zich voornamelijk op studenten, maar verhuurt ook kamers aan anderen (ex-studenten, asielgerechtigden e.d. die een bijstandsuitkering ontvangen). Bij enkele van de kamers komt het voor dat de in aanmerking te nemen huur ongeveer € 15,- lager is dan de basishuur. Door de afronding op 15% is er in die gevallen toch sprake van een commerciële huurprijs, hetgeen terecht is gezien het feit dat toepassing van de kostendelersnorm kan leiden tot een niet in verhouding staand financieel nadeel terwijl het evident is dat er een zakelijke verhouding aanwezig is als gevolg van een commerciële huurovereenkomst.

*Lid 1 onderdelen b en c: commerciële huurprijs indien bij verhuurder inwonend*

Indien de huurder of kostganger bij de verhuurder inwoont heeft de financiële vergoeding vrijwel altijd mede betrekking op het gebruik van gas, water en elektriciteit. Om te kunnen beoordelen of de kostendelersnorm van toepassing is, zal hierbij de definiëring van het begrip 'commerciële huurprijs' rekening mee moeten worden gehouden.

De commerciële huur exclusief het gebruik van de nutsvoorzieningen kan gesteld worden op een bedrag ter hoogte van tenminste 15% van de gehuwdennorm (zie toelichting hiervoor bij onderdeel a van lid 1 van dit artikel).

Om na te gaan welk bedrag tenminste betaald moet worden voor het gebruik van nutsvoorzieningen en - bij de kostganger eveneens - maaltijden om te kunnen spreken van een commerciële huur, is aansluiting gezocht bij de normbedragen opgenomen in het Vtlb-rapport van de Werkgroep vtlb van Recofa dat wordt gehanteerd bij het vaststellen van het vtlb (vrij te laten bedrag) bij toepassing van de Wsnp, hierna te noemen: 'het rapport'.

In hoofdstuk 6.1.1. van het rapport getiteld 'Inkomsten in verband met meerderjarige inwoners' is – voor zover hier van belang - opgenomen dat er bij het bepalen van de inkomsten die de schuldenaar/verhuurder in verband met inwonende meerderjarigen heeft uit kan worden gegaan van de daadwerkelijk ontvangen inkomsten na aftrek van forfaitaire normbedragen voor de kosten van gebruik van nutsvoorzieningen en – in geval van kostgangers – maaltijden. De normbedragen zijn opgenomen in bijlage 2 van het rapport en bedragen € 2,04 per dag voor de kosten van nutsvoorzieningen en € 9,60 per dag voor de kosten van maaltijden.

Omrekening van deze bedragen naar maandbedragen (bedrag x 365/12) leidt tot een bedrag van € 62,05 voor de nutsvoorzieningen en van € 292,00 voor de maaltijden. Deze bedragen kunnen worden uitgedrukt in percentages van de gehuwdennorm, hetgeen neerkomt op 4,5% voor de nutsvoorzieningen en 21,3% voor de maaltijden. Afronding van deze percentages op een veelvoud van 5 leidt tot 5% (= € 68,65) voor de nutsvoorzieningen en 20% (= € 274,60) voor de maaltijden.

Wanneer de laatstgenoemde percentages opgeteld worden bij het percentage van 15% (voor de kale huur) leidt dit tot de omschrijvingen die zijn opgenomen in de onderdelen b en c van lid 1 van dit artikel: indien de financiële vergoeding mede betrekking heeft op gebruik van nutsvoorzieningen dan is er sprake van een commerciële huur indien de vergoeding tenminste 20% van de gehuwdennorm bedraagt, en in geval van kostgangers tenminste 40%.

*Lid 2 : schriftelijke overeenkomst*

In dit lid worden de minimumvereisten beschreven waaraan de schriftelijke overeenkomst moet voldoen om te kunnen worden aangemerkt als de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 22a lid 4 en 5 van de wet.

*Lid 2 onderdelen d en e: overeengekomen financiële vergoeding (huurprijs)*

In de overeenkomst dient tenminste de hoogte van de (totale) financiële vergoeding te worden vermeld en voor welke periode deze geldt. Daarnaast dient duidelijk te zijn of de vergoeding betrekking heeft op gebruik van nutsvoorzieningen. Bij de kostganger dient tevens duidelijk te zijn of maaltijden zijn inbegrepen.

Met name bij particuliere verhuurders komt het nogal eens voor dat de overeenkomst geen specificatie van de financiële vergoeding bevat, en zelfs soms niet eens dat de vergoeding mede betrekking heeft op gebruik van nutsvoorzieningen. Indien evident is dat in de overeenkomst genoemde vergoeding mede betrekking heeft op het gebruik van gas, water en elektriciteit, kan bij de beoordeling van de toepasselijkheid van de kostendelersnorm voor zover het de aanwezigheid van een commerciële huurprijs betreft, worden uitgegaan van de totale financiële vergoeding. Indien deze evidentie ontbreekt en de belanghebbende stelt dat hij naast de in de overeenkomst genoemde financiële vergoeding een bedrag betaalt voor het gebruik van nutsvoorzieningen dan dient hij dit (middels betaalbewijzen) aan te tonen. Hetzelfde geldt voor de kostganger die stelt dat hij naast de in de overeenkomst opgenomen financiële vergoeding een bedrag voor het gebruik van nutsvoorzieningen en/of maaltijden betaalt; hij dient dit aan te tonen.



Indien door specificatie in de overeenkomst of anderszins is komen vast te staan welke vergoeding de kamerbewoner/kostganger precies betaalt voor het gebruik van de ruimte (de kale huur), het gebruik van de nutsvoorzieningen en de eventuele maaltijden, kan worden volstaan met het optellen van deze bedragen en het totaalbedrag af te zetten tegen de percentages genoemd in lid 1 van dit artikel. (Dit betekent bijvoorbeeld dat bij een kamerhuurder die gebruik maakt van de nutsvoorzieningen en daarvoor een bedrag betaalt ter hoogte van 3% van de gehuwdennorm, terwijl er voor de kale huur een bedrag ter hoogte van 18% van de gehuwdennorm wordt betaald, er sprake is van een commerciële huurprijs omdat het totaal van de bedragen het percentage van 20% van de gehuwdennorm overschrijdt.)

#### **Artikel 4. Inkomstenverrekening in verband met verhuur**

In dit artikel wordt aan de hand van percentages van de gehuwdennorm aangegeven welke bedragen op de inkomsten uit (onder)verhuur en/of kostgeverschap in mindering moeten worden gebracht, voordat tot verrekening kan worden overgegaan.

De percentages zijn afgeleid van de normbedragen die zijn opgenomen in het Vtlb-rapport van de Werkgroep vtlb van Recova. Voor nadere uitleg: zie toelichting bij artikel 3 van deze beleidsregels.

#### **Artikel 5. Verlaging norm in verband met geen of lage woonkosten**

In dit artikel wordt met behulp van percentages van de gehuwdennorm aangegeven met welk bedrag de uitkeringsnorm wordt verlaagd indien de belanghebbende geen, of lage (minder dan 15% van de gehuwdennorm) woonkosten - huur of (hypotheek)lasten eigen woning – heeft, en/of indien de kosten van het gebruik van nutsvoorzieningen door een derde wordt betaald.

De percentages zijn afgeleid van de normbedragen die zijn opgenomen in het Vtlb-rapport van de Werkgroep vtlb van Recova. Voor nadere uitleg: zie toelichting bij artikel 3 van deze beleidsregels.

Dit artikel zal met name worden toegepast in geval de belanghebbende een gehele huurwoning of eigen woning bewoont. Toepassing is echter ook mogelijk in situaties van kamerbewoning. In die situaties is het denkbaar dat er overlapping met de kostendelersnorm plaatsvindt waardoor er een dubbele verlaging wordt toegepast. Om dit te voorkomen is in lid 4 opgenomen dat de verlaging van de norm in verband met de woonsituatie op grond van artikel 27 niet van toepassing is indien het een kostendelersnorm betreft.