

Beleidsregel lage woonlasten en commerciële huur

Participatiewet Schagen 2016

1. Relevante artikelen, wetten en verordeningen
 - Participatiewet artikel 22 a, lid 4 sub c (per 01-01-2016 artikel 19a, lid 1 sub b en c, (commerciële onderhuurhuur), artikel 27 (woonsituatie), artikel 33 lid 4 (inkomsten uit onderhuur)
 - Inkomensregeling oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers (loaw) en Inkomensregeling oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen (loaz) artikel 5 lid 1 onder c en artikel 5 lid 8.
 - Grip Op – Bijstand > Middelentoets > Inkomen > Inkomen uit onderverhuur, kostgangers.

Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet (P-wet) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De bedragen genoemd in deze beleidsregel zijn bedragen per maand. Als er een andere periodiciteit is bedoeld, is dat vermeld.

2. Algemeen

In de P-wet is in artikel 27 bepaald dat de bijstandsnorm lager kan worden vastgesteld voor zover de belanghebbende lagere kosten van het bestaan heeft in verband met zijn woonsituatie. Het is aan het college om te bepalen op welke wijze er rekening gehouden wordt met de lagere kosten. Tot 1 januari 2015 was de verlaging van de norm in verband met de woonsituatie opgenomen in de Toeslagenverordening. Met de invoering van de kostdelersnorm is de Toeslagenverordening vervallen.

De kostdelersnorm is ingevoerd met ingang van 01-01-2015 in de P-wet. De hoogte van de uitkering is afhankelijk van het aantal volwassen personen dat in de woning zijn hoofdverblijf heeft. De persoon die inwoont en waarmee de hoofdbewoner een overeenkomst heeft afgesloten over commerciële onderhuur of kostgangerschap, telt niet mee als kostdelers voor degene met wie hij een commerciële relatie heeft. In artikel 33 lid 4 van de P-wet is bepaald dat de inkomsten uit verhuur en kostgangerschap in mindering worden gebracht op de uitkering. De manier waarop is niet in de wet bepaald. Dat is opgenomen in deze beleidsregel.

3. Definities

1. Woning : een woning, woonwagen, stacaravan of woonschip met een eigen toegang, waarbij de was- en kookgelegenheid en het toilet niet gedeeld hoeven te worden met andere bewoners van het pand.
2. Rekenhuur : het bedrag van de minimale rekenhuur per maand waarvoor op grond van de Wet op de huurtoeslag recht op huurtoeslag kan bestaan.

Toelichting

Lid 3.1

De definitie van woning wijkt af van de definitie van artikel 3, 6e lid van de P-wet. Daarin is het begrip stacaravan niet genoemd. Kennelijk wordt onder woonwagen ook stacaravan verstaan. Om duidelijk te maken dat deze beleidsregel ook van toepassing is op bewoners van een stacaravan is dit begrip toegevoegd.

4. Verlaging van de normbijstand op grond van artikel 21 en 22 van de P-wet in verband met woonsituatie
 1. De normen worden verlaagd met de rekenhuur als belanghebbende:
 - a. een woning bewoont waarvoor de huurder geen huur verschuldigd is, omdat de verhuurder geen huur in rekening brengt of omdat de huurder niet kan aantonen dat hij huur verschuldigd is;
 - b. een kamer bewoont in een woning waarin meerdere kamerbewoners, maar niet de verhuurder, wonen en waarvoor de (onder)huurder geen huur verschuldigd is, omdat de verhuurder geen huur in rekening brengt of omdat de huurder niet aan kan tonen dat hij huur verschuldigd is.

- c. belanghebbende geen woning bewoont;
 - d. de norm wordt niet verlaagd als een derde de huur of hypotheekrente en eigenaarslasten betaalt. In dat geval wordt berekend wat het voordeel voor belanghebbende is en dat wordt op de uitkering in mindering gebracht als inkomen.
2. De normen worden verlaagd met 30% van de rekenhuur als de belanghebbende:
- a. een woning bewoont waarvoor de huurder minder dan € 160 per maand verschuldigd is;
 - b. een kamer bewoont in een woning waarin meerder kamerhuurders, maar niet de verhuurder, wonen en waarvoor de huurder minder dan € 160,- per maand verschuldigd is;
 - c. de woning in eigendom heeft en geen hypotheekrente, maar wel eigenaarslasten betaalt.

Toelichting

Algemeen artikel 4

De bijstandsnorm voorziet in de noodzakelijke kosten van het bestaan. Daaronder vallen woonlasten. In de wet op de huurtoeslag is bepaald dat er bij een huur van minder dan € 230,- (bedrag 01-07-2015) geen huurtoeslag wordt verstrekt. Er kan van worden uitgegaan dat dit bedrag minimaal in de bijstandsnorm is begrepen voor betaling van de woonlasten. Er is in deze beleidsregel voor gekozen om het minimumbedrag aan rekenhuur voor de huurtoeslag als uitgangspunt te nemen voor de verlaging van de bijstandsnorm.

In artikel 27 van de P-wet wordt verwezen naar artikel 21 en 22 van de P-wet. Dit zijn de normen voor belanghebbenden waarop de kostendelersnorm niet van toepassing is. De verlaging in verband met lage woonlasten mag dus niet toegepast worden op de kostendelersnorm.

De verlaging is van toepassing voor huurders van een woning en voor kamerhuurders die in een woning wonen, waarin de verhuurder niet woont. Het gaat dan bijvoorbeeld om groepswoningen en studentenhuizen.

Lid 1 sub d

Er is voor gekozen om de norm niet te verlagen voor de situatie dat de woonlasten door een derde worden betaald, terwijl er in die situatie geen woonlasten zijn voor belanghebbende. Er moet een keuze gemaakt worden om of de norm te verlagen op grond van de beleidsregel lage woonlasten of de betaling van de woonlasten aan te merken als inkomen in natura (artikel 33 lid 1 van de P-wet). De bijdrage in de kosten heeft meer het karakter van inkomen dan van geen of lagere woonlasten. De situatie die het meest voorkomt is, dat de ex-echtgenoot de woonlasten betaalt van de woning in plaats van alimentatie. Stel: woonlasten zijn € 700,- en de huurtoeslag zou € 350,- zijn. Belanghebbende zou dan zelf € 350,- aan woonlasten moeten betalen. Dit is het bedrag dat in mindering wordt gebracht op de uitkering.

Lid 2

De verlaging van de norm is afhankelijk van de hoogte van de woonlasten.

- Bij een huur van € 0,00 is de verlaging gelijk aan de rekenhuur.
- Bij een huur van minder dan € 160,- is de verlaging 30% van de rekenhuur. Dit € 69,- per maand. Dit is redelijk, omdat het voordeel ten opzichte van de minimale huur bij een huur van € 160,- immers € 70,- is. Het voordeel loopt op naarmate de huur lager is, maar daar staat tegenover dat het wooncomfort ook aanzienlijk minder is.
- Bij een huur tussen de € 160,- en € 230,- wordt geen verlaging toegepast. Er is weliswaar sprake van een voordeel ten opzichte van de minimale huur, maar dit voordeel is niet van dien aard dat het redelijk is om een verlaging toe te passen.
 5. Commerciële huurprijs voor onderhuur en kostgangerschap
 1. Een minimale commerciële huurprijs voor de kamerhuur is de rekenhuur. Dit bedrag is inclusief de nutsvoorzieningen.
 2. Een minimale commerciële huurprijs voor kostgangerschap is het bedrag genoemd in lid 1 van dit artikel verhoogd met een bedrag van minimaal € 150,- per maand indien de warme maaltijden onderdeel uitmaken van de overeengekomen prijs en minimaal € 75,- per maand indien de warme maaltijden zijn uitgesloten van de overeengekomen prijs.
 3. Bij een overeengekomen prijs die lager is dan het minimale bedrag genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel, is de kostendelersnorm van toepassing.

Toelichting

Lid 1 en 2

De kamerhuurprijs is sterk afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden. De prijzen in een stad zijn hoger dan op het platteland. Op grond van de rekentool van www.huurdersinfo.nl is de huurprijs voor een kamer van 16 vierkante meter met het gezamenlijk gebruik van de keuken, de sanitaire voorzieningen en de buitenruimte € 327,-. In de proefberekening wordt de huurprijs € 10,- lager met iedere vierkante meter die afgetrokken wordt. Bij een kamer van 10 vierkante meter (6 minder) is de prijs dus € 60,- lager en bedraagt € 267,-. De conclusie dat een huur van minder dan de rekenhuur (nu € 230,- per maand) niet commercieel is, is op grond hiervan gerechtvaardigd.

Voor de kosten in verband met het verstrekken van maaltijden aan de kostganger is uitgegaan van de bedragen voor maaltijden van de NIBUD-prijzengids.

6. Korting in verband met inkomsten uit onderhuur en kostgangerschap
 1. Voor de korting van inkomsten uit onderhuur wordt de overeengekomen huurprijs minus € 75,- op de uitkering van de verhuurder in mindering gebracht.
 2. Voor de korting van inkomsten uit kostgangerschap blijven de bedragen voor de maaltijden buiten beschouwing en wordt de resterende overeengekomen huurprijs minus een bedrag van € 75,- op de uitkering van de verhuurder in mindering gebracht.

Toelichting

Op grond van de NIBUD-prijzengids kan er van uitgegaan worden dat er door verhuur van één kamer hogere energielasten zijn van € 40,- per maand en de afvalstoffenheffing is € 35,- per maand hoger. Het is redelijk om rekening te houden met deze hogere kosten en af te trekken van het overeengekomen huurbedrag.

Onderverhuur is niet van invloed op de hoogte van de huurtoeslag. Voorwaarde is wel dat de verhuurder de verhuur opgeeft bij de belastingdienst. Doet hij dat niet dan wordt de kamerhuurder gezien als medebewoner en worden de inkomsten voor de berekening van de huurtoeslag bij elkaar opgeteld.

7. Inwerkingtreding
 1. De beleidsregel treedt in werking met ingang van 01-01-2016.
 2. Voor belanghebbenden die op 31-12-2015 een uitkering op grond van de Participatiewet ontvangen en voor wie de toepassing van artikel 4 van deze beleidsregel nadeliger is dan de toepassing van artikel 4 zoals die luidde vóór 01-01-2016, gaat de nieuwe bepaling niet eerder in dan drie maanden nadat hij bekend is geworden met de gevolgen van de nieuwe bepaling.