



Commerciële relatie kostendelersnorm

Het college van burgemeester en wethouders van Almere,

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende beleidsregels "Commerciële relatie kostendelersnorm" onder intrekking van de richtlijn "Commerciële relatie kostendelersnorm"

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na hun bekendmaking.

We gaan uit van een commerciële prijs wanneer er sprake is van een netto huur van minimaal € 225,08 per maand. (bedrag 2018) Daarnaast wordt een bedrag voor de nutsvoorzieningen (gas, water en licht) van 70 euro per maand bovenop de huur redelijk geacht.

Als de bedragen lager zijn kan dat reden zijn voor nader onderzoek. Misschien is de huur toch commercieel te achten in relatie tot de andere verhuurde kamers of in relatie tot de oppervlakte van de kamer.

Er moet sprake zijn van een individueel huurcontract, waarin schriftelijk de belangrijkste verplichtingen van de huurder en verhuurder zijn vastgelegd. Het ontbreken van een jaarlijkse huurverhoging in een (kamer)huurcontract hoeft overigens niet in alle gevallen te duiden op het feit dat de huurprijs niet commercieel is.

Van een commerciële relatie (die buiten de toepassing van de kostendelersnorm valt) is sprake wanneer het een volledig zakelijke relatie betreft zoals (onder)huurschap en kostgangerschap. Bij deze relaties is sprake van deelname aan het economisch verkeer, waarbij de verhuurder een commerciële prijs vraagt en de huurder deze commerciële prijs betaalt. Het uitgangspunt is dat de kosten niet op dezelfde wijze worden gedeeld als met woningdelers die geen onderlinge zakelijke relatie met elkaar hebben.

Betalingen kan men aantonen met bankafschriften maar ook kwitanties van huurbetalingen kunnen afdoende zijn. Bij kwitanties moet er wel gekeken worden of er dan ook kasopnames zijn geweest die de contante betaling rechtvaardigen.

Bij woongemeenschappen, grote gezinnen of gelijkwaardige woonsituaties, waar de kostendelersnorm aan de orde is, kan door het groot aantal meetellende personen, de uitkeringsnorm te laag uitkomen om in de noodzakelijke kosten van het bestaan te voorzien. In die gevallen, dat er sprake is van 6 of meer kostendelers wordt de kostendelersnorm afgestemd op basis van artikel 18 lid 1 Participatiewet. Deze afwijkende norm wordt gebaseerd op max. 6 personen, ongeacht het aantal bewoners >6. Op die manier, maar dat is een bijzaak, maakt het ook minder uit of er een doorstroom is in het aantal personen >6, de afwijkende norm hoeft dan niet bij elke mutatie aangepast te worden.

Casuïstiek

1. Kamerhuurder huurt commercieel van een hoofdbewoner, die ook zijn 24 jarige zoon in huis heeft wonen.

De commerciële onderhuurder is om die reden (artikel 19a lid 1 sub b Participatiewet), geen kostendeler met de hoofdbewoner. Zou dan recht hebben op 70% van de norm genoemd in artikel 21 sub b Participatiewet.

Echter met de zoon van de hoofdbewoner, die geen commercieel contract kan hebben met zijn vader, (artikel 19a lid 1 sub b Participatiewet) wordt hij gezien als kostendeler.

Hiermee blijkt de wetgever geen rekening te hebben gehouden. Namelijk het feit dat een commercieel onderhuurder tegelijkertijd ook kostendeler kan zijn. Als "kostendeler" kan immers de commerciële huurprijs niet worden opgebracht.

Deze casus is door Schulinc neergelegd bij het Ministerie. In afwachting van het antwoord van het Ministerie in deze gevallen algemene bijstand verstrekken op grond van artikel 18 lid 1 Participatiewet tot de norm van 70%, zoals hiervoor genoemd.

Zelfde casus maar nu vanuit de hoofdbewoner (onderverhuurder) bezien.

De hoofdbewoner is kostendeler met zijn 24-jarige zoon en krijgt 50% van de norm (en zijn zoon ook als hij een uitkering ontvangt). Daarnaast heeft de vader een commerciële relatie met de onderverhuurder. De inkomsten uit onderverhuur (minus het forfaitaire bedrag voor energiekosten ad 70 euro) wordt in mindering gebracht op de uitkering van de hoofdbewoner. Per saldo blijft het inkomen van de vader gelijk met of zonder commerciële verhuurinkomsten.

Stel de uitkering van de vader is 500 euro en van de zoon ook = 1000 euro uitkering. Als de inkomsten uit onderverhuur voor een bedrag ad 300 euro gekort worden, ontvangen de vader en de zoon 200 euro uitkering + 370 inkomsten uit onderhuur + 500 = 1070 (70 euro is voor extra energiekosten)

In deze situatie hoeft dus niet afgestemd te worden op grond van artikel 18 lid 1 Participatiewet.



2. Onderverhuur door commerciële bureaus, woningbouwverenigingen of particulieren.

Als woningen opgedeeld worden in kleine wooneenheden en door het aantal onderhuurders geen commerciële huurprijs per persoon betaald wordt, dan is de kostendelersnorm van toepassing.

Aldus vastgesteld,
Almere, 4 december 2018

*Burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,
de afdelingsmanager Werk en Inkomen
P. Benschop*