

Beleidsregel commerciële verhuur Participatiewet gemeente Twenterand 2018

Het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Twenterand,

Gelet op het bepaalde in artikel 19a lid 1 onder b en onder c en artikel 33 lid 4 van de van de Participatiewet;

besluit vast te stellen de beleidsregel commerciële verhuur Participatiewet gemeente Twenterand 2018

Artikel 1 Begripsbepaling

- a. de wet: de Participatiewet;
- b. onderhuur: situatie waarin een deel van de eigen- of gehuurde zelf bewoonde woning deels wordt verhuurd ten behoeve van de huisvesting van een derde;
- c. kostgeverschap: situatie waarbij een deel van de eigen- of gehuurde zelf bewoonde woning deels wordt verhuurd ten behoeve van de huisvesting van een derde en waarbij in de huurprijs het gebruik van maaltijden is begrepen;
- d. minimumloon: de gehuwdennorm bedoeld in artikel 21 onder b van de Participatiewet.
- e. kostganger: 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 huurder/eigenaar en de kostganger geen partners van elkaar zijn of bloedverwanten in de eerste graad. Het verschil tussen de huurder en de kostganger is dat de kostganger naast het woongenot ook de maaltijden op kosten van de verhuurder nuttigt;
- f. 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;
- g. woonlasten: alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning, zoals woonkosten, energiekosten etc. conform constante jurisprudentie op grond van de wet;

Artikel 2 Voorwaarden voor een commerciële overeenkomst

Om te kunnen vaststellen of er sprake is van een commerciële overeenkomst aangaande huur, onderhuur of kostgeverschap als bedoeld in artikel 19a lid 1 onder b en onder c van de wet moet in beginsel worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er moet sprake zijn van een schriftelijke overeenkomst waarin de wederzijdse rechten en plichten geregeld en nauwkeurig afgebakend zijn en waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de prijs voor huisvesting en overige diensten.
- b. De periode waarover de schriftelijke overeenkomst als bedoeld onder a. van toepassing is moet in de overeenkomst worden genoemd.
- c. De schriftelijke overeenkomst als bedoeld onder a. moet zijn gedateerd en ondertekend door huurder en verhuurder of onderhuurder en onderverhuurder of kostganger en kostgever.
- d. De onderhavige woning in de overeenkomst als bedoeld onder a. moet beschikken over een ruimte welke exclusief is bestemd voor gebruik door de kostganger of (kamer)huurder.
- e. De overeengekomen prijs moet in verhouding staan tot wat in het commerciële verkeer gebruikelijk is.
- f. De betaling van de huur moet via een reguliere bankoverschrijving verlopen en de belanghebbende moet desgevraagd betalingsbewijzen overleggen.

Artikel 3 Commerciële prijs

Een prijs, inclusief alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning, zoals genoemd in artikel 1 onder g, die in verhouding staat tot wat in het commerciële verkeer gebruikelijk is als bedoeld in artikel 2 onder e betekent in beginsel:

- a. Een vergoeding voor huisvesting van minimaal 17,5 % van het netto minimumloon, inclusief vakantiegeld.
- b. Een vergoeding aan een kostgever van minimaal 32,5 % van het netto minimumloon, inclusief vakantiegeld.

Artikel 4 Verrekening inkomsten uit verhuur of kostgeverschap

a. Een ontvangen vergoeding uit een commerciële overeenkomst als bedoeld in artikel 2 voor verhuur wordt in beginsel onder aftrek van een bedrag 5% van het minimumloon als inkomsten in mindering gebracht op de te ontvangen bijstand.

b. Een ontvangen vergoeding uit een commerciële overeenkomst als bedoeld in artikel 2 vanwege een kostganger wordt onder aftrek van een bedrag van 20% van het netto minimumloon als inkomsten in mindering gebracht op de te ontvangen bijstand.

Artikel 5 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregel commerciële verhuur en Participatiewet gemeente Twenterand 2018.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking, onder intrekking van de Beleidsregels commerciële verhuur Participatiewet gemeente Twenterand.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel commerciële verhuur Participatiewet gemeente Twenterand 2018".

Toelichting

Met de komst van de Participatiewet is de kostdelersnorm geïntroduceerd (artikel 22a Participatiewet). Onder de Wet werk en bijstand kon het voorkomen dat er binnen één huishouden meerdere (bijstands)inkomens binnenkwamen waardoor er een levensstandaard ontstond waarvan meer kon worden betaald dan de noodzakelijke kosten.

De kostdelersnorm houdt rekening met de voordelen van het delen van de kosten binnen één huishouden en tegelijkertijd loont het om aan het werk te gaan. Dit omdat het inkomen uit werk niet wordt verrekend met de andere uitkeringen in het huishouden.

De kostdelersnorm geldt echter niet voor alle personen woonachtig in dezelfde woning. Uitgezonderd hiervan zijn jongeren tot 21 jaar, studerende en mensen die bij elkaar inwonen op basis van een commerciële relatie. Voor de handelswijze rondom deze commerciële relaties is deze aangepaste beleidsregel opgesteld.

Actualisatie

Deze beleidsregel is een actualisatie van de Beleidsregels commerciële verhuur Participatiewet gemeente Twenterand. Deze beleidsregels zijn door uw college in 2015 vastgesteld.

De actualisatie heeft betrekking op de volgende punten:

In plaats van de term zelfstandige bewoning is nu aangegeven dat de kostganger/onderhuurder met een commerciële overeenkomst over een eigen kamer moet kunnen beschikken. Hierdoor is het duidelijk dat niet gaat om een zelfstandige wooneenheid met eigen opgang en dergelijke, maar om het feit dat de woning onderhuur of het houden van een kostganger toelaat.

De nieuwe beleidsregels zijn uitvoervriendelijker geformuleerd op basis van de ervaringen van onze inkomensconsulenten. De kern van deze nieuwe beleidsregels is om duidelijk aan te geven wanneer sprake is van een commerciële relatie (en dus een hogere bijstandsnorm) en wanneer er hier geen sprake van is (en dus er sprake is van de kostdelersnorm). Bovendien is nu verrekening inkomsten uit verhuur of kostgeverschap geregeld.

In de aanhef van artikel 3 is bewust gekozen voor het begrip 'in beginsel'. Daar mee wordt (meer) duidelijk dat de genoemde ondergrenzen in het artikel als uitgangspunt gelden maar dat er in voorkomende gevallen ook van kan worden afgeweken. In toelichting bij dit artikel wordt dit ook nader verduidelijkt. Verder is in de toelichting van artikel 3 aangegeven dat de minimale huurprijs inclusief gas, water en elektriciteitsgebruik is.

Deze punten komen voort uit rechtbankjurisprudentie en zoals al genoemd uit ervaringen vanuit onze inkomensconsulenten.

Hierna volgt artikelsgewijs een toelichting.

Artikel 1 Begripsbepaling

In dit artikel is vooral het verschil tussen een onderhuurder en een kostganger geprobeerd te duiden. Dit neemt echter niet weg dat er overeenkomsten kunnen zijn waarin naast het verstrekken van huisvesting en voeding nog meer diensten of goederen te gelde worden gemaakt.

Artikel 2 Voorwaarden voor een commerciële overeenkomst

In dit artikel is aangegeven waaraan een commerciële overeenkomst aangaande (onder)huur of kostgeverschap moet voldoen om deze te kunnen onderscheiden van een overeenkomst die gestoeld is op vriendschap of anderszins. Deze voorwaarden zijn vooral afkomstig uit de jurisprudentie. Een van de belangrijkste voorwaarden, een commerciële prijs, wordt in artikel 3 nader geduid. In het geval van het huren van woonruimte van de ouder(s) door een kind, is geen sprake van een commerciële huurprijs, ongeacht de hoogte van de huurprijs;

Artikel 3 Commerciële prijs

Gemeenten mogen in principe zelf bepalen wat zij onder een commerciële (huur)prijs verstaan. Omdat het ondoenlijk is om voor iedere verhuurde kamer afzonderlijk vast te stellen of het wel gaat om een commerciële prijs en geen vriendenprijsje, is in deze beleidsregel aangegeven wat in beginsel een minimumprijs is voor de verhuur van een kamer of deel van een woning (inclusief een regulier gebruik van gas, water en elektriciteit) en voor het verstrekken van kost en inwoning.

Bij huur is gekozen voor minimaal 20% van het netto minimumloon. Dit is gebaseerd op het verschil in het recht op bijstand onder de Wet werk en bijstand van 70% van het netto minimumloon voor een alleenstaande die alleen in woning woont en een dakloze alleenstaande die geen woning bewoont en recht heeft op 50% van het netto minimumloon. Uitgaande van de bijstandsnormen per 1 januari 2018 gaat het dan om een bedrag van € 248,03.

Voor een kostganger is uitgegaan van een huurder die ook dagelijks de maaltijden bij de verhuurder geniet. Het NIBUD hanteert voor volwassenen in 2018 aan voedingskosten bedragen tussen de € 5,83 en € 6,65 per dag. Ga je dan uit van 30 dagen in de maand dan kom je ongeveer uit op ruim € 200,00 aan voedingskosten per maand. Dit is ongeveer 15% van het netto minimumloon.

Samen met de kosten voor alleen huisvesting betekent dit minimaal 35% van het netto minimumloon of volgens de bijstandsnorm per 1 januari 2018 minimaal € 460,62.

De genoemde minimale prijzen gelden als *vertrekpunt*. Wanneer de prijs gelijk of hoger is dan het hiergenoemde minimum kan veelal worden gesproken van een commerciële overeenkomst. Wanneer de prijs lager is, is vaak nader onderzoek noodzakelijk. Bij een reguliere huurovereenkomst kan gebruik gemaakt worden van de 'huurprijscheck' van de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl). In andere situaties, zoals bij antikraak-overeenkomsten, biedt dit niet voldoende soelaas en zullen alle ins en outs van de onderhavige overeenkomst in de beoordeling moeten worden betrokken.

Artikel 4 Verrekening inkomsten uit verhuur of kostgeverschap

Wanneer op grond van artikel 19a Participatiewet gesproken wordt van een commerciële relatie dan betekent dit, dat er geen sprake is van toepassing van een kostendelersnorm, maar dat er wel sprake kan zijn van een uitkeringsgerechtigde die inkomsten geniet uit onderhuur of kostergangerschap. Met deze inkomsten zal op grond van artikel 33 lid 4 Participatiewet rekening moeten worden gehouden. In artikel 33 lid 4 Participatiewet is overigens niet aangegeven dat de volledige ontvangen huur op de bijstand in mindering moet worden gebracht.

Daarom is er voor gekozen om inkomsten uit (onder)huur, in beginsel onder aftrek van 5% van het minimumloon, te verrekenen met de uitkering. Deze 5% (gerekend naar de bijstandsnorm per 1 januari 2018 gaat het om een bedrag van € 70,87 per maand) is bedoeld als kostenvergoeding voor bijvoorbeeld extra energieverbruik en slijtage.

De 5% van het netto minimumloon komt ongeveer overeen met het bedrag dat in de Recofa-richtlijn wordt gehanteerd door rechter-commissarissen bij insolventie, als bedrag voor energie en afschrijving van meubilair en dergelijke.

Bij een kostganger is er voor gekozen om naast de kosten van slijtage, energie en dergelijke ook rekening te houden met een forfaitair bedrag voor de kosten van voeding ter hoogte van de in de toelichting bij artikel 3 genoemde 15% van het netto minimumloon. Samen met de kosten voor alleen huisvesting kom je dan op 20% van het netto minimumloon.