



Berekening woonkostentoeslag eigenaren

Het college van burgemeester en wethouders van Almere,

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende beleidsregel Berekening woonkostentoeslag eigenaren onder intrekking van de op 4-12-2018 vastgestelde beleidsregel Berekening woonkostentoeslag eigenaren

Inleiding

Ook mensen die een eigen woning bewonen, kunnen indien zij niet in staat zijn de woonlasten uit hun inkomen te voldoen, in aanmerking komen voor woonkostentoeslag.

Let op:

1. Eerst dient te worden nagegaan of betrokkene zijn woonlasten ook werkelijk betaalt. Er moet altijd gekeken worden of betrokkene recht heeft op een woonkostentoeslag over de voorliggende 6 maanden. Zes maanden terugwerkende kracht geldt alleen voor de eerste aanvraag, bij verlenging in verband met bijzondere omstandigheden, geldt 2 maanden terugwerkende kracht. Vaak hebben klanten in deze periode een ander (laag) inkomen genoten, maar hebben zij uit onwetendheid geen beroep gedaan op de bijzondere bijstand in de vorm van een woonkostentoeslag. Ook als er sprake is van een of meer maanden achterstand, kan met terugwerkende kracht voor 6 maanden een woonkostentoeslag verstrekt worden. Er moet wel onderzocht worden of de bank reeds stappen heeft ondernomen om het huis te gedwongen te verkopen en dit niet meer teruggedraaid kan worden door een (gedeeltelijke) betaling. Deze situatie kan zich ook voordoen indien de totale woonlasten (rente en aflossing) dusdanig hoog zijn (en de hypotheekbank niet bereid is de aflossing op te schorten) zodat betrokkene ook bij toekenning van een woonkostentoeslag niet bij machte is aan zijn verplichtingen te voldoen.
2. Onafhankelijk van het recht op woonkostentoeslag, moet worden onderzocht of er een krediethypotheek gevestigd moet worden.

Tweede hypotheek of verhoging van de hypotheek

Indien er sprake is van een tweede hypotheek of van een na afsluiten, verhoging van de hypotheek, moet onderzocht worden of deze verhoging te maken heeft met woonlasten. Indien deze namelijk is afgesloten of verhoogd om er bijvoorbeeld een auto mee te financieren, kan de rente hiervan niet bij de berekening van de woonlasten worden meegenomen.

Teruggaaf belastingen

Indien betrokkene belasting terugkrijgt, moet worden bezien in hoeverre dit een gevolg is van de lasten, verbonden aan het eigen woningbezit. Deze belastingteruggave dient te worden gezien als inkomen, welk inkomen volledig op de bijstand in mindering moet worden gebracht voor zover de teruggave betrekking heeft op een bijstandsperiode.

Bij een aanvraag voor bijstand in de woonlasten eigen woning, moet altijd bekeken worden of er een voorlopige aanslag is aangevraagd bij de Belastingdienst, die maandelijks aan betrokkene wordt uitbetaald. Het kan in sommige gevallen zijn, dat de bijstandsverlening in de vorm van een woonkostentoeslag dan overbodig wordt, doordat de teruggave in verband met de hypotheekrente aftrek voldoende is om de woonlasten te voldoen.

Daarom moet betrokkene in het geval dat dit niet zo is, altijd een voorlopige teruggave aanvragen en dit moet dan ook als voorwaarde aan de toekenning worden verbonden. Via een tussentijdse controle zal de voorlopige teruggave beoordeeld worden. Behalve wanneer betrokkene bijstand voor levensonderhoud in de vorm van een lening ontvangt wel/niet onder verband van een krediethypotheek. Dan kan die voorwaarde niet worden opgelegd, omdat er bij bijstand in de vorm van een lening geen loonbelasting wordt afgedragen. Hierdoor kan betrokkene ook geen voorlopige teruggave loonbelasting ontvangen. Verlating, waarbij woning nog gezamenlijk eigendom is. Als samenwonenden/gehuwden uit elkaar gaan, maar nog gezamenlijk eigenaar zijn van de woning, zijn ze ook beiden nog verantwoordelijk voor de betaling van de rente aan de bank. De bewoner kan dan woonkostentoeslag aanvragen voor de helft van de woonkosten. De woonkostentoeslag wordt dus slechts **over de helft** van de woonlasten berekend. De hypotheekrenteaf trek die in de vorm van een voorlopige teruggave wordt ontvangen wordt **geheel** in mindering gebracht op de woonkostentoeslag. De klant moet in de toekenningsbeschikking de voorwaarde opgelegd krijgen om bij de belastingdienst direct een wijzigingsverzoek van de voorlopige teruggave in te dienen vanwege een te hoge vooraf trek. De klant zal in de nieuwe situatie een lager belastbaar inkomen hebben, waardoor de aftrek in een lagere



belastingsschaal valt. Indien de klant hierdoor een navorderingsaanslag krijgt, kan bijzondere bijstand verstrekt worden.

In het geval er geen voorlopige teruggave wordt ontvangen, dan (ook) de voorwaarde opleggen om hypotheekrenteaftrek aan te vragen. Deze aftrek pas korten als de klant de teruggave daadwerkelijk ontvangt (HC inboeken na 2 maanden).

De niet bewoner kan dan in principe ook woonkostentoeslag aanvragen voor de andere helft in dit specifieke geval. Als de totale woonkosten uitkomen boven de maximale huurgrens, dan dient een verhuisplicht te worden opgelegd. Voor medebewoning van de woning zie beleidsregel Berekening woonkostentoeslag huurders, onder het kopje "Medebewoners"

De woonkostentoeslag voor een eigen woning met woonlasten beneden de maximale huurgrens:

- is gelijk aan het bedrag dat betrokkene aan huurtoeslag zou ontvangen, indien het om een huurwoning zou gaan;
- voor personen die een algemene bijstandsuitkering ontvangen worden de premies ten behoeve van arbeid volledig buiten beschouwing gelaten;
- draagkracht telt voor **100%** mee en wordt in evenredige maandelijkse termijnen op de bijstand in mindering gebracht;
- wordt verstrekt voor 1 jaar; verlenging met telkens ten hoogste één jaar is mogelijk tot maximaal 5 jaar, daarna stopt het. Deze termijn moet in de toekenningsbeschikking en evt. vervolgbeschikkingen vermeld worden. Rond 1 januari moet een signaal worden opgeboekt, omdat dan de bedragen in de huurtoeslag worden aangepast. Lopende woonkostentoeslag kan na ingang van het nieuwe draagkrachtjaar nog 4 keer worden verlengd. Ook daarna stopt het.

Onderbreking recht op WKT Als iemand tijdelijk door bijvoorbeeld een hoger inkomen geen recht heeft op WKT dan wordt de periode van zijn recht op WKT verlengd met de periode van onderbreking.

Berekening

1. rente hypothecaire geldlening;
2. waterschapslasten/rioolrechten;
3. onroerend-goedbelasting (eigenaarsaandeel);
4. brand/opstalverzekering;
5. kosten voor groot onderhoud

Het totaal van de kosten genoemd bij 2 t/m 5. kan forfaitair (op een vast bedrag) gesteld worden van € 110,00 per maand (dus niet de rente bij 1). Bij koopappartementen moet daar een forfaitair bedrag van € 48,00 per maand bij opgeteld worden voor de kosten van huismeester, schoonmaak lift, verlichting en onderhoud dienstruimten etc. In bijzondere gevallen kan (geïndividualiseerd) uitgegaan worden van de werkelijke kosten wanneer blijkt dat de werkelijke kosten substantieel afwijken van de bovenstaande forfaitaire bedragen.

Erfpacht

In Nederland staat een groot aantal huizen op grond met erfpacht, een recht dat het midden houdt tussen eigendom en huur. De eigenaar van het huis (de erfpachter) betaalt voor het gebruik van de grond een vergoeding, de erfpachtcanon. Deze kosten kunnen in de berekening van de woonkostentoeslag opgenomen worden.

De woonkostentoeslag voor een eigen woning met woonlasten boven de maximale huurgrens:

- Een woonkostentoeslag bij hypothecaire lasten (incl. forfaitair bedrag(en) boven de maximum huurgrens, is op eenvoudige wijze te berekenen door de maximale woonkostencomponent van de woonlasten af te trekken. De maximale woonkostencomponent is het bedrag dat een klant maximaal van zijn bijstandsuitkering of ander inkomen op bijstandsniveau per maand kan betalen;
- draagkracht telt voor 100% mee en wordt in evenredige maandelijkse termijnen op de bijstand in mindering gebracht en wordt verstrekt voor één jaar; verlenging is mogelijk voor een periode van maximaal één jaar als de woning binnen een jaar niet verkocht is ondanks het feit dat de klant de opgelegde verplichtingen is nagekomen (zie onder). Rond 1 januari moet een signaal worden opgeboekt, omdat dan de bedragen in de Wet op de Huurtoeslag worden aangepast
- wordt verstrekt onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat betrokkene alles in het werk stelt om goedkopere huisvesting te vinden (de z.g. verhuisplicht). Als betrokkene de verplichting opgelegd krijgt om de woning te verkopen, dan moet dat uiteraard op passende wijze. Dus niet op een onvindbare site, zonder makelaar, tegen een veel te hoog bedrag. Belanghebbende zal de woning op gebruikelijke wijze te koop moeten zetten, dus via Funda.nl én voor een realistische vraagprijs (rond de WOZ waarde). Ook mag van de klant verwacht worden dat hij een verkoopbord/affiche plaatst bij of aan de woning.



- **Let op:** 2 maanden na verzending beschikking een hercontrole opboeken om te toetsen of belanghebbende aan bovenstaande voorwaarden voldoet. Het recht op bijzondere bijstand kan ingetrokken worden als blijkt dat de klant niet aan de gestelde eisen voldoet.
- Belanghebbende goed voorlichten dat er pas urgentie voor een huurwoning kan worden verkregen als betrokkene zijn woning heeft verkocht. Dus duidelijk maken dat niet eerst een nieuwe woning moet worden gehuurd voordat de koopwoning is verkocht. Zie www.hetvierdehuis.nl.
- Bijzondere bijstand voor bijkomende kosten
De kosten van inschrijving Woningnet en de urgentieverklaring kunnen middels bijzondere bijstand vergoed worden zodra de woning verkocht is. In de toekenningsbeschikking klanten erop wijzen dat zij voor deze kosten bijzondere bijstand kunnen aanvragen zodra deze kosten zich voordoen.

Onderbreking recht op WKT Als iemand tijdelijk door bijvoorbeeld een hoger inkomen geen recht heeft op WKT dan wordt de periode van zijn recht op WKT verlengd met de periode van onderbreking.

De maximale woonkostencomponent van 1-1-2019 tot en met 31-12-2019:

1-persoonshuishouden tot pensioengerechtigde leeftijd	€ 360,46 per maand
2-persoonshuishouden tot pensioengerechtigde leeftijd	€ 405,64 per maand
3-persoonshuishouden of meer tot pensioengerechtigde leeftijd	€ 377,32 per maand

Vanaf pensioengerechtigde leeftijd:

1-persoonshuishouden	€ 358,64 per maand
2-persoonshuishouden	€ 356,83 per maand
3-persoonshuishouden of meer	€ 345,93 per maand

Let op: als de aanvrager en eventuele medebewoners allen ouder dan 17 jaar, maar jonger dan 23 jaar zijn, wordt geen toeslag verstrekt, als de huur meer is dan 424,44 euro per maand (peiljaar 2019). Voor deze groep gelden bovenstaande bedragen niet.

- Bij verlenging dient altijd te worden nagegaan of:
- belanghebbende nog aan de voorwaarde voldoet en ingeschreven staat voor huisvesting, alsmede
- belanghebbende zijn huis nog steeds te koop heeft staan tegen een reële prijs.

De woonlasten worden berekend als hiervoor omschreven. Het bedrag wordt verminderd met het rentedeel van de eventueel te ontvangen rijkssubsidie.

Medebewoners

Wanneer sprake is van medebewoning dient bij de berekening met het volgende rekening te worden gehouden. De systematiek van de huurtoeslag wordt benaderd maar niet volledig overgenomen.

- Wanneer de woonkostentoeslag wordt berekend bij een huishouden met meerdere bewoners die over een eigen inkomen beschikken (anders dan belanghebbende, zijn partner of zijn commerciële onderhuurder) wordt de basishuur (zie het schema WHT/WKT) verhoogd als het inkomen van de medebewoner hoger of gelijk is dan de 50% van de gehuwdennorm, **exclusief vakantietoeslag + de geldende basishuur!** Is het inkomen gelijk of hoger dan wordt de rekenhuur als volgt verhoogd tot:
 - 2 keer de basishuur per maand bij één medebewoner, die eigen inkomen heeft gelijk of hoger dan voornoemde inkomensgrens;
 - 3 keer de basishuur per maand bij twee of meer medebewoners, die een eigen inkomen hebben gelijk of hoger dan bovenstaande inkomensgrens;
 - De basishuur wordt niet verhoogd bij studerende inwonende kinderen die WSF of WTOS ontvangen.
 - Bij de berekening van de woonkostentoeslag bij ophogen basishuur (bij woonlasten > huurtoeslaggrens) kan je geen max. woonkostencomponent aftrekken, dus alleen "handmatig" berekenen.

Voorbeeld: Een klant heeft een inwonende zoon van 25 jaar die beschikt over een inkomen van € 1100,- netto per maand excl. v.t., dat is meer dan 50% van de gehuwdennorm excl. v.t. + de geldende basishuur, zodat de basishuur met € 228,62 (peiljaar 2019) wordt verhoogd. De klant krijgt dan geen woonkostentoeslag over een bedrag van € 457,24, alleen over het meerdere.

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.



*Aldus vastgesteld,
Almere, 20 augustus 2019
Burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,
de afdelingsmanager Werk en Inkomen
P. Benschop*