

Berekening woonkostentoeslag eigenaren

Het college van burgemeester en wethouders van Almere,

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende 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.

Woonkostentoeslag met terugwerkende kracht

Er moet altijd gekeken worden of betrokkene recht heeft op een woonkostentoeslag over de voorliggende zes maanden. Vaak hebben belanghebbenden 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.

Zes maanden terugwerkende kracht geldt alleen voor de eerste aanvraag, bij verlenging in verband met bijzondere omstandigheden, geldt twee maanden terugwerkende kracht. Ook als er sprake is van een of meer maanden betalingsachterstand, kan met terugwerkende kracht voor zes maanden een woonkostentoeslag verstrekt worden. Er moet wel onderzocht worden of de bank reeds stappen heeft ondernomen om het huis te gedwongen te verkopen. Dit kan veelal teruggedraaid worden door een eenmalige rechtstreekse betaling van het tegoed aan woonkostentoeslag door W&I. Aan de andere kant kan de situatie zo zijn dat de totale woonlasten (rente en aflossing) dusdanig hoog zijn (en de hypotheekbank niet bereid is de aflossing op te schorten) dat belanghebbende ook bij toekenning van een woonkostentoeslag niet bij machte is aan zijn verplichtingen te voldoen. In dat geval is er geen woonkostentoeslag met terugwerkende kracht mogelijk.

Onafhankelijk van het recht op woonkostentoeslag moet worden onderzocht of er een krediethypotheek gevestigd moet worden.

Voorlopige teruggave belastingen

Indien belanghebbende belasting terugkrijgt, moet worden gezien 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 wordt uitbetaald. Het kan in sommige gevallen zijn, dat de bijstandsverlening in de vorm van een woonkostentoeslag dan overbodig wordt, doordat de voorlopige teruggave voldoende is om de woonlasten te voldoen.

Daarom moet belanghebbende 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 hercontrole (na twee maanden) zal de voorlopige teruggave beoordeeld worden. Behalve wanneer de belanghebbende 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 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 belanghebbende 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 belanghebbenden zal in de nieuwe situatie een lager belastbaar inkomen hebben, waardoor de af trek in een lagere belastingschaal valt. Indien belanghebbende hierdoor een navorderingsaanslag krijgt, kan bijzondere bijstand verstrekt worden.



Let op: als de totale woonkosten uitkomen boven de maximale huurgrens dient een verhuisplicht te worden opgelegd. Voor medebewoning van de woning, zie beleidsregel Berekening woonkostentoeslag huurders, onder het kopje "Medebewoners".

De ex-partner en mede-eigenaar, die niet in de woning woont, kan in afwachting van de definitieve boedelscheiding, ook woonkostentoeslag aanvragen voor de andere helft van de woonlasten van de woning. Hij moet dan wel in Almere woonachtig zijn.

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

- is gelijk aan het bedrag dat belanghebbende 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, vanaf datum aanvraag;
- 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.

Onderbreking recht op woonkostentoeslag

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

Bijkomende woonlasten

- waterschapslasten/rioolrechten;
- onroerendezaakbelasting;
- brand/opstalverzekering;
- kosten voor groot onderhoud

Het totaal van deze kosten kan forfaitair (op een vast bedrag) gesteld worden van € 110,00 per maand. 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.

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 belanghebbende 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,
- wordt verstrekt voor één jaar; vanaf datum aanvraag. Belanghebbende wordt bij het eerste intakegesprek op de hoogte gesteld van de verhuisplicht en de inspanningsverplichting die hij/zij heeft om de woning direct te koop te zetten.
- 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 de bedragen in de Wet op de Huurtoeslag dan jaarlijks wijzigen.
- wordt verstrekt onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat belanghebbende alles in het werk stelt om goedkopere huisvesting te vinden (de z.g. verhuisplicht). Als belanghebbende de verplichting opgelegd krijgt om de woning te verkopen, dan moet dat uiteraard op passende wijze. Dus niet op een onvindbare website, 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: twee 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 belanghebbende 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 kunnen net zoals de woonkostentoeslag ambtshalve toegekend worden bij de aanvraag levensonderhoud. De inschrijving is een standaardbedrag, er hoeft geen nota overgelegd te worden.

In de toekenningsbeschikking belanghebbenden erop wijzen dat zij voor de kosten van de urgentieverklaring bijzondere bijstand kunnen aanvragen als de woning verkocht is.

Onderbreking recht op woonkostentoeslag.

Als belanghebbende tijdelijk door bijvoorbeeld een hoger inkomen er geen recht op heeft, dan wordt de periode van zijn recht op woonkostentoeslag verlengd met de periode van onderbreking.

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 maximale woonkostencomponenten periode 1-1-2021 tot en met 31-12-2021:

1-persoonshuishouden tot pensioengerechtigde leeftijd	€ 375,85 per maand
2-persoonshuishouden tot pensioengerechtigde leeftijd	€ 423,48 per maand
3-persoonshuishouden of meer tot pensioengerechtigde leeftijd	€ 393,96 per maand

Vanaf pensioengerechtigde leeftijd:

1-persoonshuishouden	€ 374,03 per maand
2-persoonshuishouden	€ 371,52 per maand
3-persoonshuishouden of meer	€ 360,86 per maand

Let op: als belanghebbende en eventuele medebewoners allen ouder dan 17 jaar, maar jonger dan 23 jaar zijn, wordt geen toeslag verstrekt, als de huur meer is dan € 442,46 euro per maand (peiljaar 2021). 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.

Verhuisplicht en urgentie nieuwe woning

Altijd alle schulden uitvragen (geen bewijsstukken) en verwijzen naar Plangroep en dit opnemen als voorwaarde in beschikking (artikel 55 Participatiewet). De urgentiecommissie kijkt daar streng op toe, zeker als er een oude huurschuld is. Maar ook het hebben van andere schulden houdt een risico in voor het op tijd betalen van de huur. Ook als er nog geen verhuisplicht kan worden opgelegd moet het regelen van schulden als voorwaarde in de beschikking worden opgenomen, dus niet wachten op maand 22.

Bij een inschrijving korter dan 2 jaar in het BRP van Almere zal de verhuisplicht pas in de toekomst opgelegd moeten worden, omdat de belanghebbende niet voor urgentie in aanmerking kan komen. Dat kan pas als de klant 22 maanden in het BRP ingeschreven staat. Het aanvragen van urgentie duurt max. 8 weken. Vanzelfsprekend moet worden onderzocht of belanghebbende buiten zijn schuld in de financiële (woon)problemen is gekomen, want anders is er geen sprake van bijzondere omstandigheden.

Alleenstaanden krijgen geen urgentie, tenzij er sprake is van bijzondere medische situatie en/of sociale/psychische problematiek

In die gevallen altijd vooraf overleg gaan met de adviseur woonruimte zaken.

Als er geen sprake is van bijzondere omstandigheden zal de alleenstaande op eigen kracht, in Almere of elders in den lande, andere woonruimte moeten zoeken.

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 het ophogen van de basishuur (bij woonlasten > huurtoeslaggrens) kan je geen max. woonkostencomponent aftrekken, dus alleen "handmatig" berekenen. Voorbeeld: Belanghebbende heeft een inwonende zoon van 25 jaar die beschikt over een inkomen van € 1300,- netto per maand excl. v.t., dat is meer dan 50% van de gehuwdennorm excl. v.t + de geldende basishuur, zodat de basishuur met € 237,62 (peiljaar 2021) wordt verhoogd. Belanghebbende krijgt dan geen woonkostentoeslag over een bedrag van € 475,24, alleen over het meerdere.

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking. Op dezelfde dag wordt de beleidsregel Berekening woonkostentoeslag eigenaren, zoals vastgesteld op 5 september 2019 ingetrokken.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Berekening woonkostentoeslag eigenaren.

*Aldus vastgesteld,
Almere, 25 mei 2021
Burgemeester en wethouders van Almere,
namens hen,
de afdelingsmanager Werk en Inkomen
P. Benschop*