

Beleidsregels Commerciële huurprijs; inkomsten uit verhuur en kostgeld; verlaging norm als gevolg van weinig of geen woonkosten; overbruggingsuitkering Participatiewet Maashorst 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 18, artikel 19a, eerste lid, onderdeel b, artikel 27 en artikel 33 lid 4 van de Participatiewet;

B e s l u i t

Vast te stellen de

Beleidsregels Commerciële huurprijs; inkomsten uit verhuur en kostgeld; verlaging norm als gevolg van weinig of geen woonkosten; overbruggingsuitkering Participatiewet Maashorst 2024.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijke arbeidsongeschikte werkloze werknemers (IOAW), de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen (IOAZ) en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. college: het college van burgemeester en wethouders
 - b. wet: de Participatiewet met inbegrip van het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004 (Bbz)
 - c. uitkering: de door het college verleende bijstand in het kader van de Participatiewet en de uitkering in het kader van de IOAW en IOAZ
 - d. woning: een woning zoals bedoeld in artikel 1, onderdeel c van de Wet op de huurtoeslag, alsmede woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3 lid 6 Participatiewet
 - e. Huurprijs: de huurprijs als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag
 - f. Basishuur: de basishuur van een sociale woning is het gedeelte van de huursom dat de huurtoeslagontvanger zelf moet betalen.
 - g. huurder: een huurder als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van de Wet op de huurtoeslag
 - h. kostganger: de huurder die op grond van de overeenkomst ook maaltijden van de verhuurder afneemt.
 - i. Nibud-prijs: prijs voor goederen of voorzieningen zoals jaarlijks vastgesteld door Nibud

Artikel 2. Toepasselijkheid

De bepalingen van deze beleidsregels gelden alleen voor belanghebbenden van 21 jaar of ouder maar jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. In geval van gehuwden gelden de bepalingen van deze beleidsregels alleen als beide echtgenoten 21 jaar of ouder maar jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd zijn.

Hoofdstuk 2 Commerciële relatie en commerciële prijs

Artikel 3. Zakelijke relatie tussen verhuurder en huurder

De belanghebbende moet de schriftelijke overeenkomst, bedoeld in artikel 19a, eerste lid, onderdeel b of c, van de wet, bij het college inleveren. Het college beoordeelt of sprake is van een zakelijke relatie tussen verhuurder en huurder aan de hand van de volgende criteria:

- a. Er is geen sprake van een 1e of 2e graad bloedverwantschap tussen verhuurder en huurder;
- b. Het onder te huren deel van de woning is geschikt voor bewoning en de kamerbewoner staat ingeschreven in de basisadministratie van de gemeente op het onderhuuradres;
- c. De wederzijdse rechten en verplichtingen zijn nauwkeurig in de overeenkomst afgebakend;
- d. Er is een commerciële prijs overeengekomen, als bedoeld in artikel 4a, 4b of 5 van deze beleidsregels;
- e. Uit de overeenkomst blijken periodieke prijsverhogingen;

- f. De belanghebbende kan aantonen dat de commerciële prijs wordt betaald (bankafschriften/betalingsbewijzen).

Artikel 4a. De commerciële huurprijs voor een zelfstandige woning in de sociale woningbouw

Er is in principe sprake van een commerciële prijs bij (onder-) (ver-)huur als de huurprijs minimaal de basishuur bedraagt. Als de huurprijs inclusief de water- en energielasten is (all-in huur), wordt in principe onder de commerciële prijs verstaan een bedrag van ten minste 100/60 x de basishuur.

Artikel 4b. De commerciële huurprijs in alle overige huursituaties (zoals kamerhuur)

Uitgangspunten:

- a. De verhouding tussen prijs en geleverde prestaties is in het commerciële verkeer gebruikelijk;
- b. Indien de verhuurder een bedrijf of woningbouwvereniging betreft, mag verondersteld worden dat de huurprijs commercieel is en er geen beoordeling door het college nodig is;
- c. Per individu worden alle individuele omstandigheden ter beoordeling gewogen;
- d. De huur is door de huurcommissie vastgesteld in het puntensysteem.

Artikel 5. De commerciële huurprijs bij kostgangers

1. Van een commerciële prijs bij kostgangers is sprake als er een prijs is overeengekomen van in elk geval: de commerciële prijs, bedoeld in artikel 4a, vermeerderd met een bedrag voor de maaltijden.
2. Bij het bedrag voor de maaltijden dient uitgegaan te worden van de normbedragen voor voeding in het Vtlb rapport van de werkgroep Rekenmethode vtlb van Recofa, omgerekend naar een bedrag per maand. Het maandbedrag voor de maaltijden wordt jaarlijks opnieuw berekend op basis van het meest recente Vtlb rapport en naar boven afgerond op hele euro's.
3. Bij levering van andere diensten door de kostgever dan enkel maaltijden, dient bij bepaling van de commerciële prijs uitgegaan te worden van de voor die diensten geldende Nibud prijzen. Bij bepaling van de commerciële prijs dient de verhouding tot zowel de geleverde prestaties als hetgeen in het commerciële verkeer gebruikelijk is, in de beoordeling meegenomen te worden.

Hoofdstuk 3 Inkomsten uit commerciële verhuur of kostgeld

Artikel 6. Verrekenen van inkomsten ingeval van commerciële verhuur en kostgangers

1. De inkomsten uit commerciële verhuur worden op de uitkering van belanghebbende in mindering gebracht onder aftrek van een forfaitair bedrag per maand voor de kosten die de verhuurder in verband met de verhuur maakt (kosten voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke), op grond van artikel 33 lid 4 van de wet.
2. De inkomsten van een of meerdere kostganger(s), worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van een forfaitair bedrag per maand voor de kosten die de kostgever in verband met het kostgeverschap maakt (kosten voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke alsmede kosten voor de maaltijden), op grond van artikel 33 lid 4 van de wet.
3. Voor de kosten (forfaitair bedrag) die de verhuurder maakt in verband met verhuur en kostgeverschap zoals aangegeven in het eerste en tweede lid dienen normbedragen uit het in het Vtlb rapport van de werkgroep Rekenmethode vtlb van Recofa m.b.t. het verhuurde en de maaltijden als uitgangspunt te worden genomen, ongerekend naar een bedrag per maand.
4. Het forfaitair bedrag als bedoeld in het eerste en tweede lid wordt jaarlijks bijgesteld op basis van het meest recente Vtlb rapport, naar boven afgerond op hele euro's
5. Heeft belanghebbende zowel inkomsten uit verhuur (minus het forfaitair bedrag genoemd in het eerste en tweede lid) als een verlaging op grond van de kostendelersnorm en zijn de inkomsten hoger dan de verlaging, dan wordt het verschil tussen inkomsten en verlaging in mindering gebracht op uitkering op grond van artikel 33, lid 4 Participatiewet.

Hoofdstuk 4 Verlaging bijstandsnorm

Artikel 7. Verlaging norm als er weinig of geen woonkosten zijn

1. Hier wordt bedoeld de situatie waarbij;
 - a. Een woning wordt bewoond waaraan geen woonkosten zijn verbonden;
 - b. Een woning wordt bewoond waarvan de woonkosten (deels) door derden worden voldaan;
 - c. Geen woning wordt bewoond.
2. De verlaging zoals bedoeld in artikel 27 Participatiewet bedraagt maximaal 20 procent van de gehuwdennorm van artikel 21 onderdeel b Participatiewet, indien een woning wordt bewoond waaraan voor belanghebbende geen of weinig woonkosten zijn verbonden, of geen woning wordt bewoond.

3. Woonkosten:
 - a. bij een huurwoning, rekenhuur als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag
 - b. bij een eigen woning, de verschuldigde hypotheekrente, de als eigenaar te betalen zakelijke lasten en een vast bedrag voor onderhoud
4. Indien een belanghebbende dakloos is maar wel woonkosten heeft, zoals kosten voor opvang, is het aan belanghebbende om dit aan te tonen via bewijsstukken.
5. Dit artikel geldt niet voor belanghebbende met een uitkering op grond van de IOAW en IOAZ

Hoofdstuk 5. Overige bepalingen

Artikel 8. Overbruggingsuitkering

1. De belanghebbende die over geen of onvoldoende middelen beschikt om in de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan te kunnen voorzien in de periode vanaf de aanvang van de bijstandsverlening tot de eerste uitbetaling, en aantoonbare liquiditeitsproblemen heeft als gevolg van het achteraf betalen van de bijstand, en daarbij het verplichte voorschot als genoemd in artikel 52 van de wet geen oplossing biedt, kan op grond van artikel 18 van de wet in aanmerking voor een overbruggingsuitkering
2. De overbruggingsuitkering wordt verstrekt als algemene bijstand om niet.
3. De overbruggingsuitkering bedraagt maximaal 1.5 keer de maandnorm.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 9. Gevallen waarin de beleidsregels niet voorzien

Inzake de onderwerpen die vallen onder de discretionaire bevoegdheid van het college, waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden na publicatie in werking op 1 januari 2024.
2. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels Commerciële huurprijs Participatiewet Maashorst 2024"
3. De Beleidsregels Kostendelersnorm 2015 van de gemeente Uden en de Beleidsregels Kostendelersnorm 2015.1 Landerd worden ingetrokken op de dag van inwerkingtreding als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

TOELICHTING

Alleen de artikelen die toelichting behoeven worden hier toegelicht.

Artikel 4a. De commerciële prijs voor een zelfstandige woning in de sociale woningbouw

Artikel 4a geeft invulling aan het begrip commerciële huurprijs voor zelfstandige woningen in de sociale woningbouw. Het bedrag van de commerciële 'kale' huurprijs (dus exclusief gas/water/licht) is minstens het bedrag van de basishuur, zoals omschreven in de wet op de Huurtoeslag. In deze huur zijn begrepen de elementen die voor het bepalen van het recht op huurtoeslag meetellen. De normhuur, die deel uitmaakt van de basishuur, behoort bij het minimum-inkomensijkpunt van lid 1 van artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag. In dit artikellid wordt onder het minimum-inkomensijkpunt verstaan de bijstandsnorm voor een alleenstaande (inclusief de maximale toeslag) en de bijstandsnorm voor gehuwden. Uit het feit dat de normhuur in de bijstandsnorm is begrepen, zijnde de norm voor de algemene noodzakelijke bestaanskosten, valt af te leiden dat het om een commerciële huur gaat. De belastingdienst hanteert als bedrag voor commerciële huur een bedrag inclusief kosten van water en energie. 60% van dit bedrag komt overeen met de basishuur. 40% komt overeen met de som van de bedragen die de belastingdienst hanteert voor de waarde die waterverbruik en energieverbruik voor verschillende doeleinden in het economische verkeer vertegenwoordigen. Hieruit blijkt in de eerste plaats eveneens dat de basishuur als ondergrens voor de commerciële huur kan worden gehanteerd. In de tweede plaats blijkt dat een commerciële all-in huur is af te leiden op de wijze zoals in dit artikelonderdeel is aangegeven.

Artikel 5. De commerciële huurprijs bij kostgangers

Een kostganger is een soort huurder-plus. De prijs zou dus meer moeten bedragen dan de commerciële huurprijs. Er wordt namelijk ook nog een bedrag betaald voor gebruik van de maaltijden. Bij het berekenen van de commerciële prijs voor kostgangers wordt voor de maaltijden uitgegaan van de normbedragen voor voeding in het Vtlb rapport van de werkgroep Rekenmethode vtlb van Recofa, omgerekend naar een bedrag per maand.

Artikel 6. Verrekenen van inkomsten ingeval van commerciële verhuur en kostgangers

Lid 3 Zijn er meerdere huurders of kostgangers, dan moet een schaalverdeling worden gemaakt. Voor de tweede inwoner wordt dan 80% van het forfaitaire bedrag genomen, voor de derde 70% en zo verder (deze percentages zijn berekend met behulp van de uitgaven aan voeding en budgetonderzoeken van het CBS).

Artikel 7. Verlaging norm wegens ontbreken woonkosten

Artikel 27 van de wet is bedoeld om rekening te kunnen houden met het ontbreken van (een deel van) de woonkosten bij belanghebbende, anders dan als gevolg van het (kosten)delen van de woning. Artikel 27 is van toepassing:

- als de kostdelersnorm niet van toepassing is,
- de bijstandsgerechtigde niet pensioengerechtigd is, en
- er aanzienlijk minder of in het geheel geen woonlasten zijn.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt er een verlaging van maximaal 20% toegepast in de volgende 3 situaties:

1. Bewoning van een woning waaraan geen woonkosten zijn verbonden, bijvoorbeeld krakers;
2. Betaling (geheel of gedeeltelijk) van de woonlasten door een derde;
3. Het niet aanhouden van een woning (daklozen).

Lid 2. Als de woonkosten die een derde betaalt lager zijn dan 20% van de bijstandsnorm, dan wordt het bedrag dat deze persoon betaalt in mindering gebracht op de uitkering, op grond van artikel 18 van de wet.

Lid 2 en 4. Als de dakloze kan aantonen dat hij kosten maakt voor opvang (niet zijnde eten), dan kan de verlaging worden vastgesteld op 20% van de bijstandsnorm minus de maandelijkse opvangkosten, op grond van artikel 18 van de wet.

Lid 5. In artikel 8 lid 1 van de IOAW en IOAZ wordt onder inkomen verstaan het inkomen uit arbeid of overig inkomen. In deze wetten is geen vergelijkbaar artikel 27 Pwet.

Artikel 8. Overbruggingsuitkering

Het college verstrekt in beginsel geen overbruggingsuitkeringen voor algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan. De voor belanghebbende van toepassing zijnde bijstandsnorm wordt geacht toereikend te zijn. In overbrugging tijdens de bijstandsaanvraag kan worden voorzien door een voorschot. In het geval dat, ondanks het hierboven gestelde, op grond van bijzondere omstandigheden en wegens liquiditeitsproblemen aan belanghebbende toch een overbruggingsuitkering voor algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan wordt verstrekt (op grond van artikel 18), wordt de bijstand verstrekt als algemene bijstand om niet. Deze algemene bijstand bedraagt maximaal 1,5 keer de maandnorm en wordt naderhand niet teruggevorderd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het college van B&W van de gemeente Maashorst op 12 december 2023

de secretaris,
J.A.G.M. van Aaken

de burgemeester,
M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)