

Beleidsregels Commerciële huurprijs en inkomsten uit commerciële verhuur en kostgeld Hollands Kroon Participatiewet 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon;

overwegende dat het wenselijk is regels te stellen over het beleid ten aanzien van het verlagen van de uitkering bij commerciële huurprijs en bij inkomsten uit verhuur en kostgeld;

gelet op 19a, eerste lid, onderdeel b of c, artikel 20a en artikel 33, vierde lid, 4 van de Participatiewet;

gelet op artikel 1:3 lid 4 en 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

vast te stellen de Beleidsregels Commerciële huurprijs en inkomsten uit commerciële verhuur en kostgeld Hollands Kroon Participatiewet 2026

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 van de gemeente Hollands Kroon;
 - 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: het inkomensafhankelijke bedrag dat een huurtoeslaggerechtigde altijd zelf moet betalen. Dit is een wettelijk vastgestelde eigen bijdrage en vormt de ondergrens bij de berekening van huurtoeslag. Hoe lager het inkomen, hoe dichter dit bedrag bij de minimum basishuur ligt;
 - 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;
 - j. Vtlb-rapport (Vrij te laten bedrag): een door de Werkgroep Rekenmethode Vtlb van Recofa (Rechters-commissarissen in faillissementen) vastgestelde richtlijn die de berekeningsmethode van het vrij te laten bedrag regelt bij toepassing van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp);
 - k. wet: Participatiewet.

Artikel 2. Toepasselijkheid

De 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.

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. 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

Het college beoordeelt in de overige huursituaties (zoals kamerhuur) de vraag of sprake is van een zakelijke relatie tussen verhuurder en huurder aan de hand van de volgende 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.

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

- 1. De inkomsten uit commerciële verhuur worden op grond van artikel 33 lid 4 van de wet 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).
- 2. De inkomsten van een of meerdere kostganger(s), worden op grond van artikel 33 lid 4 van de wet 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).
- 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 met betrekking tot het verhuurde en de maaltijden als uitgangspunt te worden genomen, omgerekend 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.

Artikel 7. Bijzondere omstandigheden

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen

Artikel 8. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels Commerciële huurprijs en inkomsten uit verhuur en kostgeld Hollands Kroon Participatiewet 2026".

Artikel 9. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking en werken terug tot en met 1 januari 2026.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon van 16 december 2025.

Het college van burgemeester en wethouders,

*secretaris,
H. van der Woude*

*burgemeester,
A. van Dam*

Toelichting op Beleidsregels commerciële huurprijs en inkomsten uit commerciële verhuur en kostgeld Hollands Kroon Participatiewet 2026

Artikel 1 Begripsbepaling

Het Vtlb-rapport (Vrij te laten bedrag) is een door de Werkgroep Rekenmethode Vtlb van Recofa (Rechters-commissarissen in faillissementen) vastgestelde richtlijn die de berekeningsmethode van het vrij te laten bedrag regelt bij toepassing van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp).

Het rapport vormt een landelijke standaard en is gebaseerd op:

- Artikel 475d en 475da van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv), waarin de beslagvrije voet is geregeld.
- De Recofa-richtlijnen voor schuldsaneringsregelingen, die bindend zijn voor bewindvoerders en rechters-commissarissen.
- Het uitgangspunt dat schuldenaren tijdens een schuldsaneringsregeling moeten kunnen beschikken over een bedrag dat minimaal gelijk is aan 95% van de toepasselijke bijstandsnorm, vermeerderd met correcties voor noodzakelijke kosten zoals woonlasten, zorgkosten en bijzondere omstandigheden.

Het Vtlb-rapport beschrijft:

- De grondslagen en uitgangspunten van de berekening.
- De toepassing van het beslagvrije voet-regime.
- Correcties en verhogingen (bijvoorbeeld voor woonkosten boven huurtoeslaggrens, zorgpremie, bijzondere lasten).

De werking van het Vtlb-calculatieprogramma, dat verplicht wordt gebruikt door bewindvoerders.

Het rapport heeft juridische status als richtlijn binnen de Wsnp en wordt door de rechtspraak en bewindvoerders gehanteerd om rechtsgelijkheid en consistentie te waarborgen.

Artikel 2. Toepasselijkheid

Deze beleidsregels gelden alleen voor personen van 21 jaar of ouder, maar jonger dan de pensioenge-rechtigde leeftijd. Bij gehuwden geldt: beide partners moeten binnen deze leeftijdscategorie vallen. Dit sluit aan bij de leeftijdsgrenzen van de Participatiewet voor de algemene bijstand.

Artikel 3. Zakelijke relatie tussen verhuurder en huurder

Het college moet beoordelen of er sprake is van een zakelijke relatie. Dit is belangrijk om te voorkomen dat schijnconstructies (bijvoorbeeld familieverhuur tegen lage prijzen) leiden tot een hogere bijstands-uitkering.

De beoordeling gebeurt op basis van deze criteria:

- Geen nauwe familieband (geen 1e of 2e graad bloedverwantschap).
- Het gehuurde is bewoonbaar en de huurder staat ingeschreven op het adres.
- De rechten en plichten zijn duidelijk vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst.
- Er is een commerciële prijs overeengekomen (zoals omschreven in artikelen 4a, 4b en 5).
- De overeenkomst bevat periodieke prijsverhogingen (zoals gebruikelijk in de markt).
- De huurder kan aantonen dat hij de huur daadwerkelijk betaalt (bijvoorbeeld via bankafschriften).

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

Bij (onder)huur van een zelfstandige sociale huurwoning geldt een huurprijs als commercieel wanneer deze minimaal gelijk is aan de basishuur. Bij een all-in huur (inclusief water en energie) wordt een

commerciële prijs berekend als $100/60 \times$ basishuur. Dit voorkomt dat een te lage huur wordt opgegeven om het recht op bijstand te beïnvloeden.

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 artikel-onderdeel is aangegeven.

De 'basishuur' is een begrip uit de huurtoeslag. Het is de eigen bijdrage die een huurtoeslaggerechtigde hoe dan ook zelf moet bekostigen. De overheid stelt jaarlijks een 'minimum basishuur' vast. Die geldt als norm voor huurtoeslaggerechtigden met een minimuminkomen. In deze huur zijn begrepen de elementen die voor het bepalen van het recht op huurtoeslag meetellen.

Met andere woorden, de basishuur is het bedrag dat een huurder altijd zelf moet betalen als eigen bijdrage, ongeacht de hoogte van de huur of de huurtoeslag. Het is inkomensafhankelijk en wordt jaarlijks vastgesteld door de overheid.

In 2025 is de minimum basishuur:

- € 199,05 voor een eenpersoonshuishouden
- € 197,24 voor een meerpersoonshuishouden [www.woonbond.nl]

Bij een hoger inkomen stijgt de basishuur geleidelijk.

De basishuur vormt de ondergrens van de huurtoeslagberekening.

We kennen ook nog het begrip 'normhuur'. Normhuur is een vast referentiebedrag dat vanaf 2026 wordt gebruikt bij de berekening van huurtoeslag. De overheid kijkt niet meer naar de daadwerkelijke huurprijs, maar naar dit standaardbedrag. Dit zorgt voor een eenvoudiger systeem en maakt het recht op huurtoeslag minder afhankelijk van de hoogte van de huur. Het normbedrag wordt jaarlijks vastgesteld en sluit aan bij het minimum-inkomenspunt van artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag.

Belangrijkste kenmerken van het nieuwe stelsel (vanaf 2026):

- Geen harde maximale huurgrens meer: ook bij hogere huur kan huurtoeslag worden verstrekt, maar berekend tot de normhuur.
- Servicekosten tellen niet meer mee; alleen de kale huurprijs is relevant.
- Jongeren krijgen vanaf 21 jaar volledige huurtoeslag (nu nog vanaf 23 jaar).
- Het systeem wordt eenvoudiger en beter voorspelbaar voor overheid en huurder.

De normhuur wordt jaarlijks vastgesteld (bijvoorbeeld € 548 per maand). Of je nu een woning huurt van € 400 of € 700, de toeslag wordt berekend alsof je € 548 huur betaalt. Je betaalt altijd een eigen bijdrage (basishuur), afhankelijk van jouw inkomen.

Voorbeeld

Normhuur in 2026 = € 548.

Basishuur (eigen bijdrage) = € 250.

Jouw inkomen = bijstandsniveau.

Je huurt een woning van € 700 per maand.

Berekening:

De overheid kijkt niet naar € 700, maar naar € 548.

Je betaalt zelf € 250 (basishuur).

Huurtoeslag = € 548 – € 250 = € 298 per maand.

Als je een woning van € 400 huurt:

De toeslag wordt nog steeds berekend op € 548.

Je betaalt € 250 zelf.

Huurtoeslag = € 298 (maar jouw totale woonlasten zijn lager, dus je houdt meer over).

Artikel 4b. Commerciële huurprijs overige huursituaties

Voor andere situaties, zoals kamerhuur, beoordeelt het college of sprake is van een zakelijke relatie.

Daarbij kijkt men naar:

- Is de prijs gebruikelijk in het commerciële verkeer?
- Bij verhuur door een bedrijf of woningcorporatie wordt verondersteld dat de prijs commercieel is.

- Alle omstandigheden van het individu worden meegewogen.
- Als de huurcommissie een prijs volgens het puntensysteem heeft vastgesteld, geldt deze als commercieel.

Artikel 5. Kostgangers

Een commerciële prijs voor kostgangers bestaat uit:

- De commerciële huurprijs (zoals in artikel 4a).
- Plus een bedrag voor maaltijden, gebaseerd op normbedragen uit het Vtlb-rapport van Recofa.

Bij extra diensten (bijvoorbeeld schoonmaak) worden Nibud-prijzen als uitgangspunt genomen.

Artikel 6. Verrekening van inkomsten

Inkomsten uit verhuur of kostgangers worden op grond van artikel 33 lid 4 Participatiewet verrekend met de uitkering. Er wordt een forfaitair bedrag afgetrokken voor kosten van verhuur of kostgangerschap (energie, meubilair, maaltijden). Deze normbedragen komen uit het Vtlb-rapport en worden jaarlijks aangepast.

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).