

Beleidsregels commerciële huur en verhuur Werk en Inkomen Lekstroom 2016

In dit document is vastgelegd welke regels gelden voor de beoordeling van de commerciële relatie in het kader van de toepassing van de kostendelersnorm en de verrekening van inkomsten uit verhuur van kamers of het hebben van kostgangers bij de uitvoering van de Participatiewet.

Deze regels worden uitgevoerd door Werk en Inkomen Lekstroom, in opdracht van de gemeenten Houten, IJsselstein, Lopik, Nieuwegein en Vianen. Deze beleidsregels vormen de grondslag voor te nemen besluiten.

Het dagelijks bestuur van de gemeenschappelijke regeling Werk en Inkomen Lekstroom;

gezien artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat duidelijkheid is gewenst over de wijze waarop Werk en Inkomen Lekstroom uitleg en uitvoering geeft aan artikel 22a, vierde lid, onder b van de Participatiewet;

overwegende dat de beleidsregels zoals vastgesteld bij besluit van 12 maart 2015 onvoldoende recht doen in individuele situaties en aanpassing behoeven;

besluit de volgende beleidsregels vast te stellen;

Beleidsregels commerciële huur en verhuur Werk en Inkomen Lekstroom 2016 .

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 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Gemeentewet en het Burgerlijk Wetboek.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a) bestuur: het dagelijks bestuur van de gemeenschappelijke regeling Werk en Inkomen Lekstroom (WIL);
 - b) de wet: de Participatiewet;
 - c) onderhuurder: 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 verhuurder/ eigenaar en de huurder geen partners van elkaar zijn of bloedverwanten in de eerste en tweede graad;
 - d) kostganger: een onderhuurder die volgens overeenkomst ook de maaltijden op kosten van de verhuurder verkrijgt;
 - e) woning: een woning zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel k Wet op de huurtoeslag, alsmede een woonwagen of woonschip, zoals bedoeld in artikel 3 lid 6 van de Participatiewet;
 - f) woonkosten:
 - indien een huurwoning wordt bewoond: de op dat moment per maand geldende huurprijs als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag;
 - indien een eigen woning wordt bewoond: de tot een bedrag per maand omgerekende som van de ten behoeve van de financiering van de woning verschuldigde hypotheekrente, de in verband met het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten;
 - g) zakelijke lasten: de rioolrechten, de onroerende-zaakbelasting, de brandverzekering, de opstalverzekering, het eigenaarsaandeel van de waterschapslasten en de erfpachtcanon;
 - h) basishuur: de minimum norm- en basishuur als bedoeld in artikel 16 juncto 17, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag;
 - i) commerciële huurprijs: woonkosten ten bedrage van de basishuur als bedoeld in artikel 1 lid 2 onderdeel h, indien het betreft de woonkosten zoals gedefinieerd in artikel 1 onderdeel f van deze beleidsregels. Indien het om woonkosten gaat, waarin zijn begrepen energie (gas, water en elektra) afschrijvingen en dergelijke, wordt onder commerciële huurprijs verstaan het bedrag waarvan 60 % van de all-in huur wordt aangemerkt als commerciële huur. Een commerciële huur bedraagt minimaal de basishuur. De basishuur is voor 2016 vastgesteld op € 231,87 per maand.
 - j) nader onderzoek: wanneer de onderhuurder op grond van sub i niet wordt aangemerkt als commerciële huurder, dient de berekening te worden gemaakt op grond van de Recofa-richtlijnen en dient rekening te worden gehouden met de kosten van energie (gas, water, elektra) afschrijving en dergelijke. Deze bedragen in 2016 € 2,19 per persoon per dag;
 - k) woonlasten: alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning, zoals woonkosten, energiekosten en dergelijke;

- l) Recofa-richtlijnen: bepalingen ten aanzien van woonlasten die zijn ontwikkeld en worden onderhouden door de werkgroep rekenmethode 'Vrij te laten bedrag' van Recofa. Recofa is de werkgroep rechters-commissarissen in insolventies.

Artikel 2 Toepasselijkheid

1. De bepalingen van deze beleidsregels gelden alleen voor belanghebbenden van 21 jaar of ouder doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. In geval van gehuwden gelden de bepalingen van deze beleidsregels alleen als beide echtgenoten 21 jaar of ouder zijn.
2. De bepalingen van deze beleidsregels laten de toepassing van artikel 18, eerste lid van de Participatiewet, onverlet.

Artikel 3 Commerciële (ver-)huur

1. De inkomsten uit commerciële verhuur, zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de wet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van € 70,00 per maand.
2. De inkomsten van een of meerdere kostganger(s), zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 van de wet, worden op de uitkering in mindering gebracht onder aftrek van € 365,00 per maand.
3. Ten aanzien van lid 1 en 2 moet aan navolgende voorwaarden worden voldaan:
 - a) de afspraken over de verhuur van de woning moeten op papier staan, in een huur- of kostgangersovereenkomst én;
 - b) belanghebbende toont het bij lid a genoemde aan door navolgende gegevens in te leveren:
 - een huur- of kostgangersovereenkomst én;
 - bewijsstukken waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald én;
 - aangifte inkomstenbelasting (alleen als belanghebbende deze inkomsten moet opgeven aan de Belastingdienst);
 - gegevens met betrekking tot de jaarlijkse indexatie van de huurprijs.
4. De onder lid 3 genoemde voorwaarden gelden zowel voor de (onder-)huurder/kostganger als ook voor de verhuurder/kostgever.
5. Het bedrag dat wordt vrijgelaten, wordt jaarlijks opnieuw berekend. De grondslag van de berekening vloeit voort uit bijlage 2 hoofdstuk 3 en 6 van de Recofa-richtlijnen VTLB (versie juli 2016). De bedragen worden met € 5,00 naar boven afgerond.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De Beleidsregels commerciële huur en verhuur vastgesteld in het dagelijks bestuur van 12 maart 2015 worden ingetrokken.
2. De Beleidsregels commerciële huur en verhuur Werk en Inkomen Lekstroom 2016 treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking en hebben terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2016.
3. Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels commerciële huur en verhuur Werk en Inkomen Lekstroom 2016.'

Aldus vastgesteld in de vergadering van het dagelijks bestuur van de gemeenschappelijke regeling Werk en Inkomen Lekstroom van 13 oktober 2016.

de voorzitter, de directeur,
dhr. C. van Dalen dhr. R. Esser

ALGEMENE TOELICHTING

De verplichting van de gemeenteraad (ergo bestuur WIL) om een toeslagenverordening vast te stellen is met ingang van 1 januari 2015 vervallen. In artikel 20, 21 en 22 Participatiewet, wordt immers de toeslag in verband met het niet kunnen delen van kosten in de basisnorm voor een alleenstaande (ouder) opgenomen. Artikel 22a Participatiewet (kostendelersnorm) zorgt ervoor dat de bepalingen over verlaging wegens het kunnen delen van kosten ook overbodig zijn.

Bij het bepalen of de kostendelersnorm van toepassing is, dient duidelijk te zijn of er sprake is van een huurrelatie met een commerciële huurprijs. Ook kan het bestuur inkomsten uit (woning)verhuur aanmerken als inkomsten zoals bedoeld in artikel 33, vierde lid, van de Participatiewet als daarmee nog geen rekening is gehouden bij de vaststelling van de norm, bedoeld in artikel 22a, eerste tot en met derde lid van de wet. Aangezien de wet niet (duidelijk) aangeeft wat onder inkomsten uit (woning)verhuur verstaan wordt, is dat in deze beleidsregels opgenomen.

Voor wat betreft de IOAW en IOAZ geldt dat het Algemeen inkomensbesluit socialezekerheidswetten gedetailleerd aangeeft wat onder "inkomen uit arbeid of overig inkomen" moet worden verstaan. Als enig inkomen niet in dat besluit wordt genoemd, blijft het buiten beschouwing en heeft het geen invloed

op het al dan niet bestaan van het recht op uitkering en de omvang van dat eventuele recht. In bedoeld inkomensbesluit zijn inkomsten uit commerciële huur en verhuur niet opgenomen. Hieruit volgt dat de mogelijkheid om rekening te houden met deze inkomsten zoals bedoeld in artikel 33 lid 4 Participatiewet niet van toepassing zijn op uitkeringsgerechtigden in de IOAW en IOAZ.

Doordat de inkomsten uit verhuur niet als inkomsten worden aangemerkt, bestaat geen samenloop tussen deze inkomsten en de kostendelersnorm in de IOAW en IOAZ. Dit in tegenstelling tot in de Participatiewet, waar die samenloop wel bestaat.

De hardheidsclausule staat in de algemene wet bestuursrecht. Een eigen formulering in deze beleidsregels is daarom niet slechts overbodig, maar ook ongewenst. Dat voorkomt de vraag of er verschil is en zo ja welke bepaling wordt toegepast. Artikel 4:84 Awb:

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

TOELICHTING PER ARTIKEL

Artikel 1 Begripsbepalingen

Er is voor gekozen om begrippen die al zijn omschreven in de Awb en de wetten niet afzonderlijk te definiëren in de beleidsregels. Dit voorkomt dat in geval van wijziging van betreffende definities in de wetten ook de beleidsregels moeten worden gewijzigd.

Lid 2

Bij opstellen van deze beleidsregels is ervoor gekozen aansluiting te zoeken bij de regels rondom de berekening van de huurtoeslag door de Belastingdienst. Bij de berekening van huurtoeslag wordt rekening gehouden met een minimumgrens voor de maandelijkse huur. Dit minimumhuurbedrag zou ook bij de vaststelling van een commerciële relatie gebruikt kunnen worden. Deze keuze biedt het voordeel dat de gemeente een vast bedrag hanteert dat jaarlijks door het rijk wordt bijgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente de onderliggende beleidsregels niet jaarlijks hoeft aan te passen.

De tweede optie, als alternatief voor de vaststelling van de commerciële relatie, is het wettelijk puntenstelsel voor de berekening van de maximale huurprijs voor sociale woningbouw. Op basis van een reeks gegevens zoals oppervlakte, mate van isolatie en het gebruik van voorzieningen worden aan een woning punten toegekend. De punten corresponderen met een maximale huurprijs. Dit systeem heeft het nadeel dat het erg bewerkelijk is. Tevens is de uitslag een maximumprijs die bedoeld is om de huurder te beschermen. Dit betekent dat een lagere huurprijs dan de berekende uitkomst nog wel als commercieel kan worden aangemerkt. Er is destijds gekozen voor de eerder genoemde variant.

Recente uitspraken over de toepassing van de 60/40% regel alleen is in de ogen van de bestuursrechter niet fijnmazig genoeg en doet geen recht aan de individuele belangen. Zie hiervoor de uitspraken:

1. Utr 15/3968 PW V103 commerciële huurprijs
2. ECLI:NL:RBROT: 2015:5328 kostendelersnorm, commerciële huurprijs

De rechtbank geeft de volgende criteria mee:

1. Kijk naar de feitelijke situatie.
2. Individueel toetsen en motiveren of de huurprijs van de door de huurder bewoonde ruimte marktconform is en in verhouding staat tot de geleverde prestaties.
3. Is de huurprijs in verhouding tot wat wordt geboden (de omvang van de verhuurde ruimte, de staat waarin deze ruimte verkeerd).

Met in achtneming van het bovenstaande is het noodzakelijk een fijnmazige beoordeling toe te passen. In eerste plaats wordt aansluiting gezocht bij de 60/40% richtlijn. Werkt deze richtlijn nadelig uit voor de belanghebbende dan worden Recofa- richtlijnen toegepast. Recofa hanteert een vast bedrag van voor energie(gas, water en elektra) afschrijving en dergelijke per persoon per dag. Dit is voor 2016 € 2,19 per dag en bedraagt per maand (€ 2,19 x 365/12= € 66,61). Op grond van de beleidsregels artikel 3 lid 5 wordt het bedrag met € 5,- naar boven afgerond. Het bedrag wordt vastgesteld op € 70,- per maand.

Met deze beleidsregels gaan we ervan uit dat dit tot een billijke uitkomst gaat leiden die voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en rekening houdt met de jurisprudentie. Leidt dit tot onevenredigheid in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen dan kan een beroep worden gedaan op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (hardheidsclausule).

Lid 2 onderdeel e: woning

Het begrip 'woning' is in artikel 1 van deze beleidsregels gedefinieerd omdat de tekst van de Participatiewet nergens een omschrijving geeft van dit begrip. Wel vermeldt artikel 3 lid 6 van de Participatiewet dat in de Participatiewet en de daarop berustende bepalingen onder een woning mede een woonwagen of een woonschip verstaan moet worden. Voorts volgt uit de totstandkomingsgeschiedenis van de WWB dat voor de invulling van het begrip woning kan worden aangesloten bij de Wet op de huurtoeslag. Daarom is in deze beleidsregels bepaald dat onder 'woning' wordt verstaan: 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.

Lid 2 onderdeel f: woonkosten

Het begrip 'woonkosten' is nader gedefinieerd, omdat dit van belang is voor de toepassing van de *'Beleidsregels verlaging uitkering wegens ontbreken woonlasten(artikel 27 Participatiewet)'*. Aangesloten is bij de begripsomschrijving die voorheen van toepassing was in de Algemene Bijstandswet in het Besluit landelijke normering (tot 1996) was opgenomen. Volgens de Centrale Raad van Beroep volgt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Algemene bijstandswet (Abw) dat het begrip woonkosten ten tijde van de Abw (nog steeds) moest worden uitgelegd conform de bepalingen van het tot 1 januari 1996 geldende Bijstandsbesluit landelijke normering. Deze rechtspraak is ook onder de Participatiewet nog van betekenis is.

Lid 2 onderdeel g: zakelijke lasten

Bij "het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten" kan worden gedacht aan het rioolrecht, de onroerende zaakbelasting, de brandverzekering, de opstalverzekering, het eigenaarsdeel van de waterschapslasten en de erfpachtcanon.

Lid 2 onderdeel h: basishuur

In de omschrijving wordt verwezen naar het artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag. De basishuur is het gedeelte van de rekenhuur dat voor rekening van de huurtoeslagontvanger blijft. De basishuur is de normhuur verhoogd met een vaste opslag. Jaarlijks informeert het Ministerie van Binnenlandse Zaken door middel van een circulaire over de hoogte van de huur gerelateerd parameters (normhuren, opslag en basishuren). Nb. Deze normhuren zijn niet voor alle te onderscheiden huishoud categorieën gelijk.

Lid 2 onderdeel i. Commerciële huurprijs

Het bedrag van de commerciële 'kale' huurprijs is het bedrag van de basishuur, zoals omschreven in de toelichting op artikel 1 lid 1 onderdeel f van deze beleidsregels. 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-inkomensijpunt van lid 1 van artikel 17 van de Wet op de huurtoeslag. In dit artikel-lid wordt onder het minimum-inkomensijpunt verstaan de bijstandsnorm voor een alleenstaande 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 energie (water, gas, elektra) afschrijvingen en dergelijke 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.

Lid 2 sub j Nader onderzoek

Zie hiervoor de toelichting onder het algemene deel van lid 2

Artikel 2. Toepasselijkheid

De werking van de beleidsregel is beperkt tot belanghebbenden die ouder zijn dan 21 jaar doch jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd. Vanwege de lagere jongerennorm is ervoor gekozen geen verdere verlaging toe te passen bij belanghebbenden van 18 tot 21 jaar.

De jongerennormen van artikel 20 van de wet zijn laag vastgesteld omdat de ouders nog onderhoudsplichtig zijn jegens hun kinderen totdat deze de leeftijd van 21 jaar hebben bereikt.

Mocht evenwel het niet toepassen van deze beleidsregel op de jongerennorm van artikel 20 van deze wet onredelijke uitkomsten geven, dan blijft het bestuur bevoegd om op grond van artikel 18 lid 1 van de wet de uitkering lager vast te stellen.

Artikel 3 Commerciële (ver-)huur

Op grond van artikel 33, vierde lid, van de wet moeten als bijzonder inkomen worden aangemerkt de lagere algemene noodzakelijke kosten als belanghebbenden de woning bewoond met een of meerdere huurders, onderhuurders of kostgangers als daarmee nog geen rekening is gehouden bij het vaststellen van de kostendelersnorm (artikel 22a, eerste tot en met derde lid van de wet). Dit betekent dat het college de werkelijk genoten inkomsten niet meer volledig op basis van dat artikel kan korten indien met deze inkomsten al rekening is gehouden in het kader van de kostendelersnorm. Artikel 33 lid 4 van de Participatiewet creëert de mogelijkheid om, indien de werkelijk inkomsten hoger zijn dan het bedrag waarmee rekening wordt gehouden bij toepassing kostendelersnorm, het meerdere te korten.

Volledig zakelijke relaties zoals (onder)huurderschap en kostgangerschap, blijven voor de kostendelersnorm buiten beschouwing. Bij deze relaties is sprake van deelname aan het economisch verkeer, waarbij de verhuurder een commerciële prijs vraagt voor de huur van de woning en de geleverde diensten en de huurder deze commerciële prijs betaalt. In deze situaties is het uitgangspunt dat de kosten niet op dezelfde wijze worden gedeeld als met woningdelers die geen onderlinge zakelijke relatie met elkaar hebben.

Lid 1

Recofa richtlijn

Om tot een uniforme richtlijn te komen ten aanzien van het korten van uitkering op grond van artikel 33, vierde lid, van de wet, is gekozen voor de bepalingen ten aanzien van woonlasten uit de zogenaamde Recofa-richtlijnen. Genoemde richtlijnen zijn ontwikkeld en worden onderhouden door de werkgroep rekenmethode 'Vrij te laten bedrag' van Recofa. Recofa is de werkgroep rechters-commissarissen in insolventies.

Onder hoofdstuk 4.9 van deze richtlijn staat het bedrag dat de belanghebbende, na aftrek van een forfaitair bedrag voor kost- en/of inwoning, daadwerkelijk als bijdrage in de woonlasten van de inwoner(s) ontvangt in verband met meerderjarige inwoners. Het forfaitaire bedrag kan indien er alleen sprake is van inwoning, worden gesteld op € 2,19 per dag voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke. Omwille van

werkbaarheid is het forfaitaire bedrag omgerekend naar een maandbedrag van $\text{€ } 2,19 \times 365 : 12 = \text{€ } 66,61$ per maand en vervolgens afgerond naar boven op € 70,00.

Met andere woorden: al het meerdere van € 70,00 aan inkomsten uit verhuur moet op de bijstand van belanghebbende in mindering worden gebracht.

Voorbeeld:

Bij inkomsten uit verhuur van € 300,00 per maand moet een bedrag van € 300,00 - € 70,00 (forfaitaire bedrag) = € 230,00 per maand op de bijstand van belanghebbende in mindering worden gebracht.

Lid 2

Ten aanzien van de forfaitaire kosten van een kostganger is eveneens aansluiting gezocht bij hoofdstuk 4.9 van de Recofa-richtlijnen. Voor een kostganger zijn de kosten echter hoger.

Het forfaitaire bedrag kan indien er alleen sprake is van inwoning, worden gesteld op € 2,19 per dag voor energie, afschrijving van meubilair en dergelijke. Is de inwoner tevens kostganger, dan kan daarnaast voor de maaltijden € 9,75 per dag worden gerekend. Het forfaitaire bedrag omgerekend bedraagt $\text{€ } 2,19 +$

$\text{€ } 9,75 = \text{€ } 11,94 \times 365 : 12 = \text{€ } 363,18$ en vervolgens afgerond op € 365,00.

Voor een tweede kostganger moet conform de VLTB richtlijnen met 80% van € 9,75 rekening worden gehouden, voor de derde 70% en zo verder.

Voorbeeld:

Een kostganger betaalt een bedrag van € 500,00 per maand voor het gebruik van de woning, maaltijden en bewassing. Op de uitkering van belanghebbende moet dan een bedrag van € 500,00 - € 365,00 (forfaitaire bedrag) = € 135,00 per maand in mindering moet worden gebracht.

Lid 3

Bewijslast

De prijs die belanghebbende vraagt voor de verhuur van de woning moet een commercieel gangbare prijs zijn, dus geen vriendenprijs. Wat wij verstaan onder een commerciële huurprijs staat vermeld in de begripsbepaling onder artikel 1, lid 2, sub i en j van deze beleidsregels.

Het overeengekomen bedrag moet werkelijk worden betaald en belanghebbende moet dit ook aan kunnen tonen met bijvoorbeeld bankafschriften of kwitanties (artikel 17 lid 1 Participatiewet). Een commerciële relatie houdt ook in dat de huurprijs regelmatig wordt aangepast, bijvoorbeeld eens per jaar.

Belanghebbende toont een commerciële relatie aan met de volgende bewijsstukken:

- een huur- of kostgangersovereenkomst;
- bankafschriften waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald;
- aangifte inkomstenbelasting (alleen als de inkomsten opgeven moeten worden).

Als belanghebbende genoemde bewijslast niet kan overleggen, dan is de kostendelersregeling van toepassing.

Lid 5

De Recofa-richtlijnen worden jaarlijks aangepast. Deze aanpassingen hebben gevolgen voor het forfaitaire bedrag waardoor deze jaarlijks zal worden herzien. De afronding vindt plaats op € 5,00 naar boven.

¹ De Recofa is een landelijk overlegorgaan van Rechters-commissaris in faillissementen en surseances van betaling. De Recofa is een werkgroep van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (NVvR), de beroepsvereniging en vakbond van rechters en officieren van justitie in Nederland. Zij stellen jaarlijks de tarieven vast.

1)