

Beleidsregels commerciële huurprijs en verlagen uitkering bij commerciële verhuur, in verband met de woonsituatie en bij schoolverlaters gemeente Alkmaar

Het college van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het wenselijk is regels te stellen over het beleid ten aanzien van het verlagen van de uitkering bij commerciële verhuur, in verband met de woonsituatie en bij schoolverlaters;

gelet op de Participatiewet, loaw en loaz;

b e s l u i t :

vast te stellen de beleidsregels commerciële huurprijs en verlagen uitkering bij commerciële verhuur, in verband met de woonsituatie en bij schoolverlaters gemeente Alkmaar.

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;
 - b. de gehuwdennorm: de norm als bedoeld in artikel 21 onder b van de Participatiewet;
 - c. kostganger: een huurder die volgens overeenkomst ook de maaltijden op kosten van de verhuurder verkrijgt;
 - d. commerciële verhuur: het in gebruik geven van een onroerende zaak aan een (onder)huurder of kostganger, tegen een periodieke betaling en commerciële huurprijs;
 - e. woonkosten:
 - indien een huurwoning wordt bewoond, de per maand geldende huurprijs, 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 verschuldigde hypotheekrente en de in verband met het in eigendom hebben van de woning te betalen zakelijke lasten en een naar omstandigheden vast te stellen bedrag voor onderhoud;
 - f. overige woonlasten: kosten in verband met gas, water en elektra en gemeentebelastingen
 - g. wet: Participatiewet

Artikel 2. Commerciële huurprijs

1. Van een commerciële prijs in de zin van artikel 19a van de wet, artikel 5 van de loaw en artikel 5 van de loaz is sprake indien deze hoger ligt dan 60% van de prijs bepaald door de huurprijscheck van de Huurcommissie.
2. Indien het om een overeengekomen huurbedrag gaat, waarin water- en energielasten zijn inbegrepen, wordt een op de Nibudnorm gebaseerd bedrag afgetrokken van de huurprijs, tenzij dit anders is gespecificeerd in de huurovereenkomst. Het in mindering te brengen bedrag wordt als volgt berekend: het normbedrag voor gas van het betreffende woningtype wordt gedeeld door het totaal aantal bewoners. Hierbij worden de normbedragen voor een eenpersoonshuishouden voor electra en water opgeteld.

Artikel 3. Verlagen uitkering bij inkomsten uit commerciële verhuur

1. De inkomsten uit commerciële verhuur worden, conform artikel 32, eerste lid onder a van de wet op de uitkering in mindering gebracht.
2. Op grond van artikel 33 lid 4 van de wet bedraagt de verlaging van de uitkering als vermeld in het eerste lid:
 - a. 10% van de gehuwdennorm bij één onderhuurder of kostganger;
 - b. 20% van de gehuwdennorm bij twee onderhuurders of kostgangers;
 - c. Bij drie of meer onderhuurders of kostgangers is sprake van een kamerverhuurbedrijf en wordt de verhuurder/kostgever als zelfstandige ondernemer beschouwd.

Artikel 4. Aantonen van commerciële verhuur

In de huurovereenkomst c.q. de kostgangerovereenkomst, als bedoeld in artikel 19a tweede lid van de wet, artikel 5 lid 7 onder c van de loaz en artikel 5 lid 8 onder c van de loaw wordt in ieder geval vermeld:

- a. Welke kamer, gemeubileerd of kaal, wordt gehuurd
- b. Met ingang van welke datum
- c. Wat het overeengekomen bedrag is
- d. De wijze van betaling: deze dient een bancaire betaling te zijn
- e. Of de huur inclusief gas, elektra, enz. is
- f. Wat de looptijd is
- g. Bij kostgangers een overzicht van welke diensten in het contract zijn begrepen zoals, welke maaltijden, bewassing, verzorging bijv. bij ziekte, schoonmaken
- h. Welke ruimten de kostganger nog meer mag gebruiken.

Artikel 5. Verlaging norm in verband met woonsituatie

1. De verlaging in verband met de woonsituatie, als bedoeld in artikel 27 van de wet bedraagt:
 - a. 20% van de gehuwendnorm indien een woning wordt bewoond waaraan voor de belanghebbende geen woonkosten en geen overige woonlasten zijn verbonden;
 - b. 10% van de gehuwendnorm indien een woning wordt bewoond, waaraan voor de belanghebbende geen woonkosten zijn verbonden maar de belanghebbende wel de overige woonlasten betaalt;
 - c. 20% van de gehuwendnorm indien geen woning wordt bewoond.

Artikel 6. Verlaging norm voor schoolverlaters

1. De verlaging voor schoolverlaters zoals bedoeld in artikel 28 van de wet bedraagt 20% van de gehuwendnorm.
2. De verlaging voor schoolverlaters wordt niet toegepast als de kostendelersnorm van toepassing is.

Artikel 7. Inwerkingtreding

1. De beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking en werken terug tot en met 1 januari 2015.
2. De beleidsregels verlagen uitkering bij commerciële huur, in verband met de woonsituatie en bij schoolverlaters 2015 gemeente Alkmaar worden per dezelfde datum ingetrokken.

Artikel 8. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels commerciële huurprijs en verlagen uitkering 2016 gemeente Alkmaar.

ALGEMENE TOELICHTING

Door de invoering van het begrip 'kostendeler'/'kostedelende medebewoner' in de Participatiewet vervalt de verplichting om een Toeslagenverordening vast te stellen. De hoogte van de uitkering indien meer volwassenen in een woning wonen is vrijwel geheel vastgelegd in artikel 22a van de Participatiewet. Volstaan kan worden met het in beleidsregels vastleggen van het te voeren beleid over onderwerpen die niet in de Participatiewet zijn geregeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2

Indien een persoon op commerciële basis als onder(ver)huurder, kostgever of kostganger zijn hoofdverblijf heeft in de woning waar ook een ander of anderen hun hoofdverblijf hebben, wordt deze persoon niet aangemerkt als kostedelende medebewoner (artikel 19a Participatiewet, artikel 5 loaw en artikel 5 loaz).

Vastgesteld moet worden bij welke huurprijs er gesproken kan worden van een commerciële huurprijs. Hiervan is sprake als een marktconforme huurprijs wordt betaald.

Via de huurcommissie kan de huurprijscheck worden ingevuld. Deze is te vinden op www.huurcommissie.nl. Er is sprake van een commerciële huurprijs als de kale huur die de klant betaalt per maand, meer is dan 60% van de huur die is bepaald door de huurprijscheck. Als een klant 40% minder betaalt dan de standaard (maximale) huur, dan mag ervan worden uitgegaan dat hiermee ook voldoende ruimte is binnen het budget van de klant, zodat de kostendelersnorm geen onwenselijke uitwerking heeft. Mocht er evenwel een situatie zich voordoen, bijvoorbeeld een combinatie van een huur die net onder de vastgestelde 60% ligt, en een groot aantal kostdelers, dan is er een mogelijkheid om te individualiseren op grond van artikel 18 lid 1 van de wet.

Kale huur, huur inclusief stoffering/meubilering, kostgangerschap

Als gehuurd wordt inclusief gas, water en licht, dan wordt hiervoor een bedrag afgetrokken, tenzij dit is gespecificeerd in de huurovereenkomst. Als sprake is van kostgangerschap of huur inclusief stoffering/meubilering, dan dient te worden uitgegaan van de specificering daarvan in de huurovereenkomst. Het bedrag dat, indien van toepassing, voor gas, water en licht dient te worden afgetrokken van de huur, wordt bepaald aan de hand van de normbedragen van het Nibud (<https://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water/>). Hiertoe wordt voor Gas het bedrag dat behoort bij het woningtype (bv flat), gedeeld door het aantal bewoners dat er woonachtig is (ongeacht de vraag of dit kostendelers zouden zijn). Voor elektriciteit en water wordt het bedrag afgetrokken dat behoort bij een éénpersoonshuishouden.

Rekenvoorbeeld (bedragen 2016):

Klant huurt een kamer inclusief gas water en licht, in een flat waar ook de hoofdhuurder met een partner woont.

Gasverbruik per maand is € 66, dit wordt gedeeld door 3 bewoners.

Waterverbruik is € 9,75 voor een éénpersoonshuishouden

Electra is € 22 voor een éénpersoonshuishouden.

Totaal wordt dan afgetrokken van de huur een bedrag van € 53,75

Artikel 3

De inkomsten uit onderverhuur of kostgeverschap dienen als inkomsten met de uitkering te worden verrekend. In dit artikel is bepaald welke percentages met de uitkering worden verrekend.

Tegenover de inkomsten staan ook extra uitgaven aan gas, elektra, water en bij kostgeverschap ook voeding. Bovendien is er sprake van verlies aan privacy.

Artikel 4

Iemand die aangeeft dat hij op basis van een commerciële prijs onderhuurt of kostganger is, moet dit aantonen. In artikel 19a, tweede lid van de Participatiewet, artikel 5lid 7 onder c van de loaz en artikel 5 lid 8 onder c van de loaw staat dat de belanghebbende een schriftelijke overeenkomst moet overleggen en dat hij de betaling van de commerciële huurprijs moet aantonen door het overleggen van de bewijzen van bancaire betaling. Dit artikel regelt welke gegevens er in ieder geval in het huurcontract c.q. de kostgangersovereenkomst vermeld moeten zijn.

Artikel 5

Het college kan, op grond van artikel 27 van de Participatiewet, de bijstandsnorm lager vaststellen voor zover de belanghebbende lagere algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan heeft als gevolg van zijn woonsituatie.

Lid d is van toepassing bij dak- en thuislozen (ook diegenen die vaak van adres wisselen) en een (DNO) postadres hebben.

Artikel 6

De Participatiewet geeft de gemeente de bevoegdheid de uitkering van schoolverlaters tijdelijk lager vast te stellen.

Voor de duur van maximaal zes maanden na beëindiging van onderwijs of beroepsopleiding waarvoor aanspraak bestond op studiefinanciering of een tegemoetkoming op grond van de Wtos, wordt de norm voor een schoolverlater verlaagd.

Een schoolverlater is gewend aan de hoogte van inkomen van de studiefinanciering.

Tijdens de studieperiode werden de bestedingen afgestemd op het doorgaans beperkte inkomen. Bij beëindiging van de studie nemen de noodzakelijke kosten van het bestaan niet onmiddellijk toe. De bijstandsuitkering is hoger dan de studiefinanciering. Bovendien is de studiefinanciering een lening. Een uitkering is dan voordeliger.

Daarom wordt de uitkering voor schoolverlaters afgestemd op de hoogte van het tijdens de studie genoten inkomen. De invloed van inkomsten bijvoorbeeld uit arbeid of stagevergoeding tijdens de studie speelt hierbij geen rol. De bedoeling van deze norm is de schoolverlater financieel te stimuleren richting arbeidsmarkt, overeenkomstig de gedachte van werk boven uitkering.

Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt naar een (voormalig) uit- of thuiswonende student.

Opgemerkt wordt nog dat bij gehuwden die beiden schoolverlater zijn, de verlaging niet verdubbeld wordt. Deze blijft dan 20%. Wel wordt de periode waarover de verlaging wordt toegepast verlengd als beide partners na elkaar schoolverlater worden.

Indien de kostendelersnorm van toepassing is, dan wordt de schoolverlaterskorting niet daarbovenop toegepast. De kostendelersnorm is in de minimale variant (1 kostdelende medebewoner), eveneens 20% lager dan de standaardnorm. In de beschikking aan de klant wordt wel genoemd dat, mocht de woonsituatie wijzigen en de kostendelersnorm gedurende het eerste halfjaar niet langer van toepassing, de schoolverlaterskorting alsnog voor de rest van het eerste halfjaar wordt toegepast.