

1. beleidsregels wanneer sprake is van commerciële huur

Wanneer is sprake van een commerciële relatie tussen bewoners onderling:

- Wanneer tussen twee personen woonachtig in dezelfde woning, sprake is van een commerciële relatie, dan vormt dit een uitzonderingsgroep in het kader van de kostendelersnorm. Hiermee wordt bedoeld de onderlinge relatie tussen onderhuurders en onderverhuurder. In de wet is aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan, om te spreken van een commerciële relatie.

In de wet (art. 22a, lid 4 onder b Participatiewet) staat dat de kostendelersnorm niet van toepassing is op:

- de persoon, [niet zijnde een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad](#) van belanghebbende;
- die op basis van een [schriftelijke overeenkomst](#) met belanghebbende;
- waarbij een [commerciële prijs](#) is overeengekomen;
- als (onder)verhuurder, (onder)huurder, kostgever of kostganger in dezelfde woning als de belanghebbende zijn hoofdverblijf heeft.

Verder is in de wet opgenomen hoe iemand kan aantonen dat er sprake is van een commerciële relatie tussen bewoners onderling, namelijk het overleggen van:

- de [schriftelijke overeenkomst](#); en
- bewijzen van betaling van de [commerciële prijs](#).

Juridische grondslag:

- artikel 22a lid 4 onder b Participatiewet
- artikel 22a lid 5 Participatiewet

Geen 1e of 2e graads bloed- of aanverwanten

De wetgever heeft uitgesloten dat tussen personen die zijn aan te merken als 1e of 2e graads [aan- of bloedverwanten](#) een commerciële relatie kan bestaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat klanten geen commerciële relatie aan kunnen gaan met een (groot)ouder, of met een broer of zus om onder de werking van de kostendelersnorm uit te komen.

Schriftelijke overeenkomst

Van belang is verder, dat wat tussen twee personen overeen is gekomen, op papier staat in een schriftelijke overeenkomst. Een eenvoudige verklaring van de hoofdbewoner dat een andere persoon in dezelfde woning een kamer (onder)huurt is niet toereikend, evenals een mondelinge overeenkomst. In een schriftelijke overeenkomst kunnen de volgende punten staan (geen limitatieve opsomming):

- wie de onderhuurder is;
- wie de onderverhuurder is;
- de datum van ingang van het huurcontract;
- de huurprijs (all-in of uitgesplitst in kale huur en servicekosten);
- het tijdstip en wijze van betaling;
- de datum waarop jaarlijks de huur wordt verhoogd;
- de huurprijs (all-in of uitgesplitst in kale huur en servicekosten);
- omschrijving van het gehuurde (zoals welke kamers e.d.);
- gebruik van gemeenschappelijke keuken, douche of bad, wasmachine, wc, kabel en telefoon;
- schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen;
- of huisdieren zijn toegestaan;
- privacy (zijn de kamers afsluitbaar) en overlast;

- of bezoek en logés zijn toegestaan.
- de handtekening van de onderhuurder en de onderverhuurder

Bewijs van betaling van commerciële prijs

Betalingen van de commerciële prijs moeten via het digitale bancaire verkeer verlopen. Belanghebbende moet een bankafschrift tonen waaruit duidelijk blijkt dat de gevraagde prijs werkelijk wordt betaald.

Commerciële prijs

Hiermee wordt bedoeld een prijs zoals in het maatschappelijk en economisch verkeer gebruikelijk is. Een belangrijk kenmerk van een commerciële prijs is dat de prijs periodiek wordt aangepast of geïndexeerd. Dit zal ook terug te vinden moeten zijn in de schriftelijke overeenkomst. De overeengekomen (onder)huurprijs moet uiteraard reëel zijn. Bij twijfel of de prijs te laag is voor de gehuurde ruimte, kan altijd de [huurprijscheck](#) worden geraadpleegd. Als de huurprijs 30% lager ligt dan de uitkomst van de huurprijscheck dan kan er sprake zijn van een niet reële huurprijs en is er geen sprake van commerciële onderhuur. Dit moet per geval nader worden gemotiveerd. Er wordt verder geen grensbedrag gehanteerd, om te bepalen of er sprake is van een commerciële prijs. Dit is gedaan omdat de prijs die gebruikelijk is in het maatschappelijk en economisch verkeer, afhankelijk is van meerdere factoren, zoals oppervlakte van te huren ruimte, gebruik gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen, locatie, e.d. (Onder)huurders kunnen namelijk altijd een check doen bij de Huurcommissie als zij van mening zijn dat zij een te hoge (onder)huurprijs betalen. Als er wel een grensbedrag zou worden gehanteerd, dan zou dit tot de vreemde situatie kunnen leiden dat volgens de huurprijscheck iemand een te hoge prijs betaalt (bepaald aan hand van de puntentelling), terwijl de gemeente zegt dat er geen sprake is van een commerciële prijs omdat het bedrag lager is dan een vooraf bepaald bedrag. Daarom zal de gemeente niet oordelen over de hoogte van de (onder)huurprijs, behalve als er twijfels bestaan of het een reële huurprijs is.

Huurprijscheck:

<http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling/>

Inkomsten uit onderverhuur, hoeveel verrekenen met uitkering?

Inkomsten uit onderverhuur/kostganger

Inkomsten uit onderhuur of kostgeld worden in mindering gebracht op de uitkering van de onderverhuurder, met uitzondering van een klein gedeelte van de (onder)huurprijs of kostgeld. Voor het gedeelte om een deel van de (onder)huurprijs of kostgeld niet in aanmerking te nemen, is aangesloten bij de berekening van het [vrij te laten bedrag in de schuldsanering](#). In de richtlijnen van [de Recofa staat](#) ^[1]beschreven welke inkomsten in aanmerking moeten worden genomen binnen de schuldsanering. Hierbij worden forfaitaire bedragen (op dagbasis) buiten beschouwing gelaten.

Omgerekend naar maandbedragen, levert dit per volwassene (18 jaar of ouder) het volgende op:

Periode	Kosten	nutsvoorzieningen	maaltijden
Vanaf juli 2014	per dag	€ 1,99	€ 9,45
	per maand	€ 65 (afgerond)	€ 287,44

^[1]De Recofa richtlijnen zijn richtlijnen die zijn ontwikkeld door een werkgroep van rechters-commissarissen in faillissementen. Het doel van de Recofa richtlijnen is dat alle schuldhulpverleners op dezelfde manier het vrij te laten bedrag berekenen.

Wanneer een volwassene met een minderjarig kind een kamer huurt wordt, naast de bovenstaande vrijlating, per kind de helft van bovenstaande bedragen extra vrijgelaten.

Dit betekent dat de (onder)huurprijs in aanmerking wordt genomen, minus het bovenstaande actuele maandbedrag voor stijgende kosten nutsvoorzieningen. Als er sprake is van een kostganger, wordt ook het actuele maandbedrag kosten maaltijden niet in aanmerking genomen.

Het buiten beschouwing laten van een deel van de (onder)huurprijs of het kostgeld, geldt per onderhuurder of kostganger. Wanneer er sprake is van drie of meer onderhuurders of kostgangers, dan zou er sprake kunnen zijn van de uitoefening van een (pension)bedrijf. Het is mogelijk dat belanghebbende hierdoor als zelfstandige in de zin van het Besluit bijstandverlening zelfstandigen 2004 (Bbz 2004) wordt aangemerkt.

Juridische grondslag: artikel 33 lid 4, Participatiewet

2. beleidsregels bij het ontbreken van woonkosten

Het ontbreken van woonkosten

Het komt voor dat klanten in een huis wonen zonder woonkosten. Voor personen waarop de kostendelersnorm niet van toepassing is, betekent dit dat de uitkering verlaagd kan worden.

Verlaging in verband met ontbreken van woonkosten

Doordat de Toeslagenverordening WWB 2012 is komen te vervallen, is de uitwerking van deze bevoegdheid als volgt opgenomen:

De verlaging als bedoeld in artikel 27 van de wet bedraagt 20 procent van de gehuwdennorm als:

- een woning wordt bewoond waaraan voor de alleenstaande of het gezin geen woonkosten zijn verbonden;
- de belanghebbende geen woning aanhoudt.

De verlaging van de uitkering in verband met een woonsituatie, kan alleen worden toegepast als de uitkering niet op grond van art.22a (kostendelersnorm) wordt verstrekt. Dus alleen de uitkering naar de volledige norm voor alleenstaande, of voor gehuwden kan worden verlaagd, in verband met de woonsituatie.

Onder woonkosten moet worden verstaan:

- Indien een huurwoning wordt bewoond, de per maand geldende huurprijs I
- De aan de woning verschuldigde hypotheeklasten.
- Energiekosten.

Van lagere bestaanskosten als gevolg van de woonsituatie kan sprake zijn:

- Bij het niet aanhouden van een woning;
- Bij bewoning van een woning waaraan geen woonlasten zijn verbonden, bijvoorbeeld in het geval van krakers;

Als een derde, bijvoorbeeld de ex-echtgenoot, de woonkosten van de door belanghebbende bewoonde woning draagt dan wordt deze bijdrage aangemerkt als inkomen in natura. Dit wordt verrekend met de uitkering. Bij een huur boven de toeslaggrens kan woonkostentoeslag conform het gemeentelijk beleid worden toegekend. Op het totaal van de uitkering en de woonkostentoeslag wordt de bijdrage in de woonlasten van de derde volledig in mindering gebracht.

Juridische grondslag:

- Artikel 27 Participatiewet

3. beleidsregels verlaging bij schoolverlaters

Schoolverlaters

Het college kan voor de belanghebbende die recent de deelname heeft beëindigd aan onderwijs of een beroepsopleiding, de norm gedurende zes maanden na het tijdstip van die beëindiging lager vaststellen, indien voor het onderwijs of de beroepsopleiding aanspraak bestond op studiefinanciering op grond van de Wet studiefinanciering 2000 of een tegemoetkoming in de onderwijsbijdrage en de schoolkosten op grond van artikel 4 van de Wet tegemoetkoming onderwijsbijdrage en schoolkosten.

Verlaging bij schoolverlaters

De verlaging voor schoolverlaters zoals bedoeld in artikel 28 van de Participatiewet bedraagt 10% van de gehuwdennorm gedurende zes maanden, gerekend vanaf de maand na de laatste maand waarover studiefinanciering is ontvangen.

Een extraneus valt niet onder de WSF 2000. Daarvoor is inschrijving als student vereist. Een voormalig extraneus is dus geen schoolverlater in de zin artikel 28 WWB.

Ook als het inkomen van belanghebbende voorafgaande aan de bijstand hoger is dan de bijstandsnorm omdat belanghebbende naast zijn studiefinanciering inkomsten uit bijvoorbeeld arbeid of stagevergoeding ontving (en de belanghebbende er bij bijstandsverlening dus op achteruit gaat in plaats van - zoals bij een overgang van alléén WSF 2000 naar bijstand - op vooruit) kan de schoolverlatersverlaging worden toegepast. De invloed van inkomsten naast de studiefinanciering van de belanghebbende spelen in het kader van de schoolverlatersverlaging geen rol.

Juridische grondslag:

- Artikel 28 Participatiewet

4. beleidsregels vrijlating gift

Giften worden bij de vaststelling van de middelen buiten beschouwing gelaten voor zover dit uit het oogpunt van bijstandsverlening verantwoord kan worden geacht. Giften worden tot een bedrag van € 1088,64 op jaarbasis (wordt jaarlijks geïndexeerd) niet in aanmerking genomen, tenzij deze bestemd zijn voor het algemene levensonderhoud.

Advies WWB cliëntenraad

Aan

Het college van B&W van de gemeente Diemen

Datum: 13-4-2015

Onderwerp: Advies cliëntenraad betreffende tijdelijke beleidsregels wanneer sprake is van commerciële huur (dus geen kostendeler)

Geacht college,

De gemeente heeft aan de WWB cliëntenraad advies gevraagd over de volgende tijdelijke beleidsregel:

commerciële huur (geen kostendeler)

Het adviesaanvraag heeft betrekking tot:

- Commerciële huur
- Korting bij personen zonder woonkosten
- Tijdelijke beleidsregels verlaging schoolverlaters
- Vrijlating gift

De gemeente Diemen moet regels opstellen met betrekking tot commerciële huurinkomsten. Een regeling voor bijstandsgerechtigden die geen woonkosten hebben en tijdelijke beleidsregels verlaging schoolverlaters. Daarnaast moet de vrijlating van een gift voor bijstandsgerechtigden worden vastgesteld.

De gemeente heeft de cliëntenraad een advies gevraagd over bovenstaande regelingen.

1. Wij adviseren positief, met de volgende kanttekeningen:

Commerciële huur

Voor de toetsing heeft de cliëntenraad geen op/of aanmerkingen. Wel vindt de cliëntenraad het vreemd dat dit niet geldt voor eerste en tweedegraads bloedverwanten. De cliëntenraad geeft als voorbeeld als je kunt aantonen dat je als kleinkind een kamer huurt bij je grootouders tegen een normale commerciële prijs waarom zouden grootouders volledig worden gekort op hun eventuele uitkering, terwijl als zij diezelfde kamer verhuren aan een "vreemde" student ze wel een percentage mogen houden.

Korting bij geen woonlasten

De cliëntenraad stemt in met de regeling en heeft hierbij geen verdere op/aanmerkingen.

Tijdelijke beleidsregels schoolverlaters

De cliëntenraad stemt in met de regeling en heeft hierbij geen verdere op/aanmerkingen.

Vrijlating giften

Wij vinden het terecht wanneer een bijstandsgerechtigde een gift krijgt hij/zij die zonder korting kan gebruiken. Vanuit de wet is bepaald dat dit niet voor de kosten van levensonderhoud mag, omdat het dan als inkomsten wordt aangemerkt. Gezien de wettelijke verankering zal daar niets aan te doen zijn. Wel vinden we het terecht dat er een grens is bepaald van maximaal 1088 Euro per jaar. Wij vinden dat nieuwkomers in de bijstand door de consulent hierop gewezen moeten worden en vooral ook waarvoor de gift niet is toegestaan. Dat om eventuele onvrede bij de bijstandsgerechtigde en giftgever te voorkomen.

