Beleidsregels verlaging bijstand wegens woonsituatie en inkomsten uit commerciële verhuur gemeente Haarlemmermeer 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;
gelet op artikel 147, derde lid van de Gemeentewet, en de artikelen 27 en 33, vierde lid van de Participatiewet;
gelezen het voorstel d.d. 11 juni 2024;
overwegende dat het noodzakelijk is regels vast te stellen voor het gebruik maken van de bevoegdheid tot het verlagen van uitkeringen in verband met de woonsituatie en inkomsten uit commerciële verhuur;

besluit
vast te stellen de beleidsregels verlaging bijstand wegens woonsituatie en inkomsten uit commerciële verhuur gemeente Haarlemmermeer 2024

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
   a. antikraak: alle kosten die worden gemaakt bij het gebruik van een gedeelte of een kamer van zijnde een voormalig bedrijfspand, school, kantoor, loods of daarmee gelijkgesteld anders dan een woning.
   b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;
   c. commerciële huurprijs: de onderhuurgrens voor huurtoeslag;
   d. gehuwden norm: de norm als bedoeld in artikel 21 onderdeel b van de Participatiewet;
   e. kostganger: degene die tegen een commerciële huurprijs een gedeelte van een woning huurt inclusief maaltijdvoorziening van iemand die de woning in zijn geheel huurt dan wel in eigendom heeft waarbij huurder/eigenaar en kostganger geen bloedverwanten zijn in de eerste of tweede graad;
   f. onderhuurder: degene die tegen een commerciële huurprijs een gedeelte van een woning huurt van iemand die de woning in zijn geheel huurt dan wel in eigendom heeft waarbij huurder/eigenaar en onderhuurder geen bloedverwanten zijn in de eerste of tweede graad;
   g. wet: de Participatiewet;
   h. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen zoals genoemd in art.3 lid 6 van de wet;
      i. woonkosten:
         als een huurwoning wordt bewoond, de per maand geldende huurprijs als bedoeld in artikel 1d van de Wet op de huurtoeslag;
      ii als een eigen woning wordt bewoond, de totale verschuldigde hypotheekrente per maand en de in verband met het eigendom van de woning verschuldigde zakelijke lasten zoals rioolrechten, eigenaarsgedeelte onroerend zaak belasting, opstalverzekering, eigenaarsgedeelte waterschapslasten en vastgesteld bedrag voor groot onderhoud;
      iii woonlasten: alle kosten die verbonden zijn aan het bewonen van een woning, zoals woonkosten, energielasten etc. conform constante jurisprudentie en op grond van de wet;
2. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de wet en de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 2. Verlaging van bijstand wegens kunnen delen van de algemeen noodzakelijke kosten van bestaan

Artikel 2. Verhuurder, huurder, onderhuurder, kostganger of antikraker

1. Indien een alleenstaande, alleenstaande ouder of gehuwden van 21 jaar of ouder in dezelfde woning als waar hij/zij het hoofdverblijf zich heeft/hebben één of meerdere ruimten (onder)verhuurt/verhuren aan een derde of in dezelfde woning een kostganger heeft, waarbij sprake is van een commerciële huurprijs, wordt de toepasselijke norm verlaagd met 10% van de gehuwden norm.
2. Indien een alleenstaande, alleenstaande ouder of gehuwden van 21 jaar of ouder een kamer of een gedeelte van een woning van een derde huurt waarbij sprake is van een commerciële huurprijs, wordt de toepasselijke norm verlaagd met 10% van de gehuwden norm.
3. Indien een alleenstaande, alleenstaande ouder of gehuwden van 21 jaar of ouder een kamer of een gedeelte van een pand antikraak huurt of bewoont waarbij sprake is van een commerciële huurprijs, bruikleen- of een vergoedingenovereenkomst, wordt de toepasselijke norm verlaagd met 10% van de gehuwden norm.
4. Een overeenkomst, of huurcontract moet aan de navolgende voorwaarden voldoen:
    a. wie de huurder c.q. kostganger is;
    b. wie de verhuurder is;
    c. de huurprijs all-in of uitgesplitst in huur/servicekosten/gas, water en elektra;
    d. het adres en een omschrijving van het gehuurde;
    e. bij kostgangers een overzicht van welke diensten in de overeenkomst zijn inbegrepen zoals, maaltijden, bewassing, schoonmaken e.d.;
    f. welke ruimten de kostganger nog meer mag gebruiken;
    g. de datum van ingang van het huurcontract, gebruiksovereenkomst, kostgangersovereenkomst of antikraakovereenkomst;
    h. de looptijd;
    i. het tijdstip en wijze van een bancaire betaling;
    j. de datum waarop jaarlijks de huur wordt verhoogd;
    k. de handtekening van de huurder, kostganger en de verhuurder.
5. Indien niet is voldaan aan de eisen in lid 4 van dit artikel kan het college stellen dat niet afdoende is voldaan aan het overleggen van bewijzen. Voor belanghebbende heeft dat dan tot gevolg dat de kostendelersnorm wordt toegepast.

Hoofdstuk 3 Verlaging wegens ontbreken woonkosten en woonlasten

Artikel 3 Ontbreken woonkosten en woonlasten

1. Indien door een alleenstaande, alleenstaande ouder of gehuwden van 21 jaar of ouder een woning wordt bewoond waaraan geen woonkosten zijn verbonden, wordt de toepasselijke norm verlaagd met 10% van de gehuwden norm.
2. Indien door een alleenstaande, alleenstaande ouder of gehuwden van 21 jaar of ouder een woning wordt bewoond waaraan geen woonlasten zijn verbonden, wordt de toepasselijke norm verlaagd met 20% van de gehuwden norm.
3. Indien door een alleenstaande, alleenstaande ouder of gehuwden geen woning wordt bewoond, wordt de toepasselijke norm verlaagd met 20% van de gehuwden norm.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4 Inwerkingtreding

1. In alle gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien of toepassing daarvan niet overeenkomt met de bedoeling van deze regels, beslist het college.
2. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na die van bekendmaking.
3. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als Beleidsregels verlaging bijstand wegens woonsituatie en inkomsten uit commerciële verhuur gemeente Haarlemmermeer 2024.

Toelichting bij beleidsregels verlaging bijstand wegens woonsituatie en inkomsten uit commerciële verhuur gemeente Haarlemmermeer 2024

Hoofdstuk 1. Algemene toelichting

De verplichting van de gemeenteraad 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 of alleenstaande ouder opgenomen. Artikel 22a Participatiewet kostendelersnorm zorgt ervoor dat de bepalingen over verlaging wegens het kunnen delen van kosten ook overbodig zijn. Alleen artikel 27 Participatiewet verlaging wegens lagere woonkosten en artikel 28 Participatiewet schoolverlaters blijven bestaan. Met betrekking tot deze twee artikelen (27 en 28) kan het collegebeleid formuleren.

Daarnaast kan het college inkomsten uit woningverhuur 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. Bijvoorbeeld als er geen sprake is van commerciële verhuur.

Hoofdstuk 2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 lid onder j
De onderhuurgrens is het uitgangspunt. Onder commerciële huurprijs wordt verstaan een redelijke huurprijs. Wordt een prijs gevraagd beneden de ondergrens dan dient nader onderzoek plaats te vinden. De afmeting van de kamer, het gebruik van gemeenschappelijke ruimten is medebepalend voor de hoogte. Het Nibud hanteert richtprijzen, hierbij kan worden aangesloten.

Artikel 2 lid 1
Indien een alleenstaande, alleenstaande ouder of gehuwden van 21 jaar of ouder een kamer of een gedeelte van een woning huurt van een derde waarbij geen sprake is van een commerciële huurprijs dient de kostendelersnorm gehanteerd te worden.

Artikel 2 lid 4
Om te voorkomen dat belanghebbende summiere schriftelijke overeenkomsten in de vorm van kladjes of papiertjes aanlevert is een aantal criteria opgesteld waaraan een schriftelijke overeenkomst moet voldoen. Iemand die aangeeft dat hij op basis van een commerciële prijs onderhuurt of kostganger is, moet dit aantonen. In artikel 22a, vijfde lid van de Participatiewet 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 3 lid 1
In lid 1 worden huurders verstaan die wel in aanmerking komen voor woonlasten en niet voor woonkosten. Bijvoorbeeld huurders die de woning van de ouders mogen bewonen en geen huur, maar wel gas water en licht verschuldigd zijn.

Artikel 3 lid 2
In dit lid is naast geen huur ook geen gas, water en licht verschuldigd.

Artikel 3 lid 3

Dit lid ziet op mensen die in een auto, caravan of camper ergens op een erf verblijven en geen woonlasten en/of woonkosten verschuldigd zijn.