

, 29-01-2022.

Wob verzoek

College Burgemeester en wethouders
Postbus 21000
8900 ja Leeuwarden.

Geachte Burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik een verzoek in op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Ik verzoek u mij het beleid toe te zenden wat de gemeente voert bij een verzoek om woonkosten.

Ik wil ook weten wanneer dit beleid is ontstaan.

Ik verzoek u om het protocol wat de gemeente hanteert bij de behandeling en afhandeling van verzoeken om woonkosten.

Ik wil weten wanneer dit protocol is ontstaan.

Ook wil ik weten welk protocol de gemeente hanteert nu er een explosief tekort aan woonruimte is.

Ik verzoek u mij alle gegevens te verstrekken wat betreft het tekort aan woonruimte in Leeuwarden vanaf 1 januari 2019 tot heden. Met gegevens bedoel ik: alle interne rapporten, documenten, verslagen, besluiten, brieven, memo's, mails, gespreksverslagen, overleg. Alle relevantie informatie met betrekking tot dit onderwerp.

Ik verzoek u mij de gevraagde informatie uiterlijk binnen 4 weken na dagtekening van deze brief toe te sturen.

Graag wil ik een ontvangstbevestiging van dit Wob verzoek.

Met vriendelijke groet,

Onderwerp **Wob**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **2022-023045**
Dienst **REOB**
Sector **GEB SSJ**
Contact **14-058,**
Bijlagen **Bezwarenbijsluiters, document**
Datum **11 april 2022, verzonden:**

19 APR. 2022

Geachte

U heeft bij brief van 29 januari jl. een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur ingediend over het onderwerp woonkosten en woonbeleid. Hierover heeft u telefonisch gesproken met de heer van de sector Gebiedsontwikkeling, Economie en Bedrijfsvoering.

Daarna heeft er ook een gesprek plaatsgevonden tussen uw vrouw en de heer op het gemeentehuis. Na het gesprek heeft uw vrouw verklaard dat er voldoende informatie is verstrekt. Wij beschouwden het Wob-verzoek dan ook als afgehandeld. Bij brief van 30 maart jl. heeft u ons in gebreke gesteld.

De volgende documenten die binnen de reikwijdte van het Wob-verzoek vallen en die onder ons berusten zijn:

- de richtlijn wijze van vaststelling woonkostentoeslag voor huurders;
- Meerjarenafspraken 2022 - 2026 gemeente, corporaties en huurdersorganisaties + jaarschijf 2022;
- Voortgangsrapportage 2020 WoonFriesland;
- Jaarverslag Elkien 2020 (relevante passage over zoekduur);
- Schriftelijke raadvragen PvdA fractie over wachttijd sociale huurwoningen (13 november 2020) + beantwoording 12 januari 2021)
- Woningmarktonderzoek gemeente Leeuwarden (14 januari 2019)

U treft een afschrift van de richtlijn bij deze brief aan. De overige documenten zijn reeds in uw bezit, althans de documenten zijn aan uw vrouw uitgereikt.



Uw verzoek is op deze onderdelen, voor zover de documenten al niet openbaar waren, gehonoreerd. Als u vragen of opmerkingen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer [redacted] via het emailadres [redacted]

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens de [redacted]

BEZWAAR MAKEN TEGEN EEN BESLUIT

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u bezwaar maken.

Bel eerst met de gemeente

Wilt u bezwaar gaan maken? Dan adviseren wij u eerst contact met ons op te nemen via 14 058. U kunt dan uw situatie met ons bespreken. Mogelijk komen wij samen tot een oplossing.

Stuur uw bezwaar binnen zes weken

Gaat u bezwaar maken? Zorg dan dat u dit op tijd doet. Wij nemen uw bezwaar alleen in behandeling als u dit binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit doet.

Digitaal bezwaar maken

U kunt digitaal bezwaar maken via www.leeuwarden.nl/bezwaarschrift. Op deze website staat hoe u dit doet.

Schriftelijk bezwaar maken

U kunt schriftelijk bezwaar maken door ons een brief te sturen. We vragen u om een kopie van ons besluit bij uw bezwaar te doen.

In de brief zet u:

- uw naam en adres
- de datum waarop u de brief verstuurt
- tegen welk besluit u bezwaar maakt
- het kenmerk/nummer van het besluit
- waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening

Uw bezwaar stuurt u naar:

Gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Wilt u direct in beroep gaan bij de rechtbank?

Dan moet u hierom vragen in uw bezwaar. Soms kunt u direct in beroep gaan tegen een besluit bij de rechtbank. Dat kan als al duidelijk is dat u het niet eens wordt met de gemeente. Keuren wij uw verzoek om direct in beroep te gaan goed? Dan sturen wij uw bezwaar door naar de rechter. Voor de behandeling van uw bezwaar door de rechtbank betaalt u kosten voor 'griffierecht'.

Kan uw situatie niet wachten op behandeling van uw bezwaar?

Is er spoed? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. Een voorlopige voorziening is een tijdelijke regeling tot de beslissing op uw bezwaar of beroep is genomen. U betaalt ook 'griffierecht' voor de behandeling van een voorlopige voorziening door de rechtbank.

U kunt ook digitaal in beroep gaan of een voorlopige voorziening aanvragen

Dit kan via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.



Omschrijving richtlijn

In deze richtlijn kan het college aangeven op welk wijze de hoogte van de [woonkostentoeslag](#) voor huurders wordt vastgesteld.

Vindplaats in het handboek

Deze richtlijn is in het handboek te vinden in: [Hoogte van de woonkostentoeslag](#).

Overwegingen

De juridische grondslag voor het *recht* op bijzondere bijstand voor de extra woonkosten is gelegen in [artikel 35 lid 1 Participatiewet](#).

Bijzondere bijstand kan worden verstrekt ter vergoeding van (bijzondere) kosten in het individuele geval die naar het oordeel van het college niet betaald kunnen worden uit de algemene bijstand (of een daarmee in hoogte vergelijkbaar inkomen) of de bij belanghebbende aanwezige draagkracht.

Daarnaast geldt dat geen recht op bijzondere bijstand bestaat voor zover een beroep kan worden gedaan op een voorliggende voorziening ([artikel 15 Participatiewet](#)). Ten aanzien van extra woonkosten moet de Wet op de huurtoeslag als voorliggende voorziening worden aangemerkt.

Bij de beoordeling van een aanvraag bijzondere bijstand voor [woonkostentoeslag](#) kunnen het eigen netwerk of de sociale omgeving niet worden aangemerkt als voorliggende voorzieningen als bedoeld in [artikel 15 Participatiewet](#). De beleidsregel dat bijzondere bijstand voor woonkosten slechts wordt verstrekt indien beroep op eigen netwerk of sociale omgeving niet mogelijk is, is in strijd met [artikel 35 Participatiewet](#) omdat daarmee een zwaardere voorwaarde aan de toekenning van bijzondere bijstand wordt gesteld dan voortvloeit de wet ([CRvB 28-3-2017, ECLI:NL:CRVB:2017:1387](#)).

Voor de beantwoording van de vraag of er recht bestaat op bijzondere bijstand zullen daarom telkens *in het individuele geval* de volgende vier vragen beantwoord moeten worden ([CRvB 28-5-2002, ECLI:NL:CRVB:2002:AI9942](#); zie [Recht op bijzondere bijstand](#)).

1. *Betreft het (aantoonbare) noodzakelijke kosten van het bestaan?*
De kosten van het wonen in een passende woonruimte -dat wil zeggen: niet ruimer of duurder dan nodig is en passend bij de situatie van belanghebbende- moeten worden aangemerkt als noodzakelijke kosten van het bestaan.
2. *Betreft het kosten waarin de algemene bijstand voorziet?*
Belanghebbende wordt geacht uit zijn inkomen de woonkosten tot de basishuur (zie [Basishuur](#)) te kunnen betalen. De basishuur is dat deel van de huur dat iemand, rekening houdend met de hoogte van zijn inkomen, zelf geacht wordt te kunnen betalen. Voor mensen met een inkomen op het

niveau van het minimum (bijstandsniveau dus) is dat per maand € 237,62. Opmerking: voor een eenpersoons 65+ huishouden geldt een basishuur van € 235,80 en voor een meerpersoons 65+ huishouden geldt een basishuur van € 233,99. Genoemde bedragen gelden per 1 januari 2021. De meerkosten die verbonden zijn aan een passende woonruimte komen in aanmerking voor bijstandsverlening.

3. *Is er sprake van bijzondere omstandigheden?*

Indien belanghebbende een woning bewoont met hoge woonkosten maar op zoek is naar een woning waaraan woonkosten zijn verbonden die meer in overeenstemming met diens financiële situatie zijn, en hij het aannemelijk kan maken dat hij die woonruimte nog niet gevonden heeft, is sprake van uit bijzondere omstandigheden voortvloeiende noodzakelijke kosten (zie [KvK 2019-12001](#) en [KvK 2019-12001/12002](#)).

4. *Kunnen de kosten worden voldaan uit de aanwezige draagkracht? (middeletoets)*

Woonkosten

Woonkostenlast

Woonkostentoeslag voor huurders

Woonkostentoeslag is een veel voorkomende soort bijzondere bijstand. Kort gezegd vult het voor huurders bepaalde gaten op die de huurtoeslag laat vallen. De *Wet op de huurtoeslag* is in relatie tot de woonkostentoeslag aan te merken als voorliggende voorziening. Om in aanmerking te komen voor woonkostentoeslag moet er sprake zijn van aan wonen verbonden lasten. In zijn algemeenheid gaat het daarbij om de kosten van huur of de kosten die voor een eigenaar aan zijn woning zijn verbonden.

In deze richtlijn gaat het om woonkostentoeslag voor huurders. Daarbij maken we onderscheid in huurders met woonlasten tot de huurtoeslaggrens en huurders met woonlasten boven de huurtoeslaggrens.

Huurders met woonlasten tot de huurtoeslaggrens

Voor deze groep is de *Wet op de huurtoeslag* veelal een voorliggende voorziening. Hier verstrekken we slechts tijdelijk woonkostentoeslag ter overbrugging van het tijdelijk uitblijven van de huurtoeslag.

Bijzondere bijstand voor deze groep wordt in beginsel verstrekt als lening indien sprake is van recht op huurtoeslag. Voor de periode waarover geen recht is op huurtoeslag wordt de woonkostentoeslag om-niet verstrekt.

Huurders met woonlasten boven de huurtoeslaggrens

Voor deze groep is huurtoeslag in beginsel niet aan de orde omdat de huur te hoog is om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Aan deze groep verstrekken we woonkostentoeslag. De woonkostentoeslag wordt in dit geval toegekend voor de periode van maximaal 12 maanden. Daarbij wordt de verplichting opgelegd om te zoeken naar goedkopere huisvesting waarvoor wel recht bestaat op huurtoeslag.

De periode waarover de woonkostentoeslag is toegekend kan na afloop eenmalig worden verlengd met maximaal 12 maanden indien het feit dat de belanghebbende nog niet over goedkopere woonruimte beschikt hem niet te verwijten valt. Na 24 maanden is woonkostentoeslag niet meer mogelijk.

Bijzondere bijstand voor deze groep wordt verstrekt om niet.

Let op! De Belastingdienst hanteert drie (hoofd)uitzonderingen waarbij wel huurtoeslag mogelijk is:

- een belanghebbende heeft een aangepaste woning vanwege een handicap (een lichamelijke of verstandelijke beperking).
- een belanghebbende heeft een huishouden van minimaal acht personen. Zijn woning is geschikt en bestemd voor een groot gezin.
- In de voorafgaande maand ontving een belanghebbende voor dezelfde woning huurtoeslag en na een stijging van de huur komt de rekenhuur boven de maximale huurgrens uit (verworven recht).

Er kunnen echter nog meer bijzondere situaties van toepassing zijn, zie voor meer informatie over de bijzondere situaties, zie [link Belastingdienst](#).

De belastingdienst keert echter nooit meer huurtoeslag uit dan de maximale huurtoeslag die mogelijk is (dus het bedrag dat geldt bij de max. huurgrens). De voorliggende voorziening huurtoeslag is in deze situaties dus wel passend, maar niet toereikend. Bijzondere bijstand is in dat geval wel mogelijk.

Aangezien we aansluiten bij de systematiek van de Belastingdienst, kun je uit bijstandsperspectief dus ook niet stellen dat de woonlasten te hoog zijn en dus ook geen verhuisverplichting opleggen.

Bijzondere bijstand voor deze groep wordt verstrekt om niet.

De berekening is dan zoals in het volgende voorbeeld:

Volledige huur:	1.000,00
Huurtoeslaggrens:	<u>700,00</u> -
Restant huur:	300,00
Draagkracht 100%:	<u>50,00</u> -
Woonkostentoeslag:	250,00

In dit voorbeeld ontvangt de belanghebbende bijvoorbeeld 350,00 huurtoeslag + 250,00 woonkostentoeslag = 600,00 totaal. De volledige woonlasten zijn 1.000,00

minus 600,00 = rest bedrag 400,00. Deze 400,00 zal de belanghebbende alsnog zelf uit zijn eigen inkomen moeten voldoen.

Stappenplan

Volg onderstaand stappenplan voor de berekening van woonkostentoeslag voor huurders.

Stap 1: rekenhuur

Bepaal of bereken de rekenhuur overeenkomstig de Wet op de huurtoeslag.

Stap 2: maximale WKT

Bereken overeenkomstig de systematiek van de Wet op de huurtoeslag de maximale woonkostentoeslag.

Stap 3: ontvangen huurtoeslag in mindering brengen

Wanneer de woonkostentoeslag een aanvulling is op de (te lage) huurtoeslag, moet het bedrag dat aan huurtoeslag wordt ontvangen in mindering worden gebracht op de berekende maximale woonkostentoeslag (zie stap 2).

Stap 4: aanvullende WKT bij huur boven maximum huurgrens

Wanneer de huur meer bedraagt dan de maximum huurgrens (zie onderdeel), dan kan op grond van individuele omstandigheden overwogen worden om een (aanvullende) woonkostentoeslag te verlenen. Besteed in dit verband in ieder geval aandacht aan het betoonde besef van verantwoordelijkheid: was de ontstane situatie te voorzien en dus te voorkomen? Daarnaast speelt de situatie op de lokale woningmarkt een rol.

Indien er aanleiding bestaat om een woonkostentoeslag te verstrekken, stel de hoogte hiervan dan vast op de woonkosten minus de eigen bijdrage die verschuldigd zou zijn bij een huur gelijk aan de maximum huurgrens.

Voorbeeld 1:

Iemand heeft daadwerkelijke woonlasten van € 800 per maand. De max. huurtoeslaggrens is afgerond € 600 per maand. Bereken vervolgens de huurtoeslag welke bij de max. huurtoeslaggrens past. Dit blijkt bijv. € 250 te zijn. Het verschil tussen de genoemde € 600 en de berekende huurtoeslag van € 250 noemen we de eigen bijdrage. Het is ons beleid om ook personen welke hogere woonlasten hebben dan de maximale huurgrens, dezelfde eigen bijdrage van € 350 te laten betalen. Per saldo kan in deze situatie dus (tijdelijk) € 800 minus

€ 350 = € 450 aan bijzondere bijstand worden verstrekt. Let op: dit zijn fictieve bedragen.

Voorbeeld 2:

Indien iemand jonger is dan 23 jaar, dan is de max. huurgrens lager dan bij 23 jaar en ouder. Indien een persoon < 23 jaar noodzakelijk in een duurderde woning woont, dan bereken je de huurtoeslag zoals deze zou zijn bij 23 jaar >. Dit bedrag is dan gelijk aan de maximale woonkostentoeslag die je kan verstrekken.

Huur: 650,00

Max. huurgrens < 21 jaar: 409,00

Bij 23 jaar huurtoeslag over 650,00: 318,00 = max. wkt < 21 jaar

Deze richtlijn is gepubliceerd op 4 oktober 2016.

Omschrijving richtlijn

In deze richtlijn kan het college aangeven op welke wijze de hoogte van de woonkostentoeslag voor wooneigenaren wordt vastgesteld.

Vindplaats in het handboek

Deze richtlijn is in het handboek te vinden in: [Handboek de Woningwet, paragraaf 1.1.1](#).

Overwegingen

De juridische grondslag voor het recht op bijzondere bijstand voor de extra woonkosten is gelegen in [artikel 177, eerste lid, sub a, van de Woningwet](#).

Bijzondere bijstand kan worden verstrekt ter vergoeding van (bijzondere) kosten in het individuele geval die naar het oordeel van het college niet betaald kunnen worden uit de algemene bijstand (of een daarmee in hoogte vergelijkbaar inkomen) of de bij belanghebbende aanwezige draagkracht.

Daarnaast geldt dat geen recht op bijzondere bijstand bestaat voor zover een beroep kan worden gedaan op een voorliggende voorziening ([artikel 177, eerste lid, sub b, van de Woningwet](#)). Bij de beoordeling van een aanvraag bijzondere bijstand voor woonkostentoeslag kunnen het eigen netwerk of de sociale omgeving niet worden aangemerkt als voorliggende voorzieningen als bedoeld in [artikel 177, eerste lid, sub b, van de Woningwet](#). De beleidsregel dat bijzondere bijstand voor woonkosten slechts wordt verstrekt indien beroep op eigen netwerk of sociale omgeving niet mogelijk is, is in strijd met [artikel 177, eerste lid, sub b, van de Woningwet](#) omdat daarmee een zwaardere voorwaarde aan de toekenning van bijzondere bijstand wordt gesteld dan voortvloeit de wet ([artikel 177, eerste lid, sub a, van de Woningwet](#)).

De huurtoeslag kan met betrekking tot woonkosten van een woning in eigendom niet worden aangemerkt als een aan de bijstand voorliggende, passende en toereikende voorliggende voorziening aangezien de huurtoeslag niet geldt voor eigen woningen. Verzoeken om bijzondere bijstand voor aan een eigen woning verbonden woonlasten moeten worden beoordeeld op grond van [artikel 177, eerste lid, sub a, van de Woningwet](#). (zie [GRV B-2007-018, SCHUNCK/VALKENBURG](#)).

Voor de beantwoording van de vraag of er recht bestaat op bijzondere bijstand zullen daarom telkens in het individuele geval de volgende vier vragen beantwoord moeten worden ([RvB 20-5-2007, EOLYNCK/RVB2007AH042](#); zie Recht op bijzondere bijstand).

1. *Betreft het (aantoonbare) noodzakelijke kosten van het bestaan?*
De kosten van het wonen in een passende woonruimte - dat wil zeggen: niet

ruimer of duurder dan nodig is en passend bij de situatie van belanghebbende - moeten worden aangemerkt als noodzakelijke kosten van het bestaan.

Bij huiseigenaren bestaan de kosten verbonden aan de woning onder meer uit de hypotheeklasten. Daarbij zijn enkel de lasten van een hypotheek voorzover de lening is afgesloten ten behoeve van de woning als woonkosten te beschouwen. Zie bijvoorbeeld [CRvB 19-4-2005, ECLI:NL:CRVB:2005:AT4437](#) waarin de CRvB oordeelt dat bijstand voor de lasten van hypothecaire lening welke volledig is gebruikt voor de aflossing van schulden gezien moet worden als bijstand ter betaling van een schuldenlast.

2. *Betreft het kosten waarin de algemene bijstand voorziet?*

Belanghebbende wordt geacht uit zijn inkomen de woonkosten tot de basishuur (zie [Basishuur](#)) te kunnen betalen. De basishuur is dat deel van de huur dat iemand, rekening houdend met de hoogte van zijn inkomen, zelf geacht wordt te kunnen betalen. Voor mensen met een inkomen op het niveau van het minimum (bijstandsniveau dus) is dat per maand € 237,62. Opmerking: voor een eenpersoons 65+ huishouden geldt een basishuur van € 235,80 en voor een meerpersoons 65+ huishouden geldt een basishuur van € 233,99. Genoemde bedragen gelden per 1 januari 2021. De meerkosten die verbonden zijn aan een passende woonruimte komen in aanmerking voor bijstandsverlening.

Kosten die verband houden met groot onderhoud van een aan een belanghebbende in eigendom toebehorende woning behoren tot de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan die, behoudens bijzondere omstandigheden, uit het reguliere inkomen moeten worden bestreden omdat in beginsel iedere woningeigenaar met die kosten wordt geconfronteerd (zie [CRvB 23-3-2010, ECLI:NL:CRVB:2010:BL8817](#)). Beleid inhoudende dat de kosten van groot onderhoud van de woning voor bijzondere bijstandsverlening in aanmerking komen waarbij een naar omstandigheden door middel van normbedragen vast te stellen bedrag voor onderhoud in aanmerking wordt genomen, moet daarom worden gekwalificeerd als buitenwettelijk begunstigend beleid voor zover met toepassing daarvan woonkostentoeslag wordt verleend in andere gevallen of tot een hoger bedrag dan met toepassing van [artikel 35 Participatiewet](#) mogelijk is (zie [CRvB 28-7-2009, ECLI:NL:CRVB:2009:BI4462](#) en [CRvB 23-3-2010, ECLI:NL:CRVB:2010:BL8817](#)).

3. *Is er sprake van bijzondere omstandigheden?*

Indien belanghebbende een woning bewoont met hoge woonkosten maar op zoek is naar een woning waaraan woonkosten zijn verbonden die meer in overeenstemming met diens financiële situatie zijn, en hij het aannemelijk kan maken dat hij die woonruimte nog niet gevonden heeft, is sprake van uit bijzondere omstandigheden voortvloeiende noodzakelijke kosten (zie [CRvB 27-2-2001, ECLI:NL:CRVB:2001:AI9757](#)).

4. *Kunnen de kosten worden voldaan uit de aanwezige draagkracht? (middelenstoets)*

Wet 1992, hoofdstuk 1, paragraaf 1, subparagraaf 1.

Woonkostentoeslag is een veel voorkomende soort bijzondere bijstand. Kort gezegd vult het voor huurders bepaalde gaten op die de huurtoeslag laat vallen. De Wet op de huurtoeslag is in relatie tot de woonkostentoeslag aan te merken als voorliggende voorziening. Om in aanmerking te komen voor woonkostentoeslag moet er sprake zijn van aan wonen verbonden lasten. In zijn algemeenheid gaat het daarbij om de kosten van huur of de kosten die voor een eigenaar aan zijn woning zijn verbonden.

Eigenaren van woningen hebben geen recht op huurtoeslag. Bij een laag inkomen en hoge woonkosten kunnen zij in aanmerking komen voor woonkostentoeslag. Bij bepaling van de hoogte hiervan wordt in grote lijnen aangesloten bij de berekening van de hoogte van de woonkostentoeslag voor huurders. Alleen stap 1 is anders.

In deze richtlijn gaat het om woonkostentoeslag voor woningeigenaren. Daarbij maken we onderscheid in eigenaren met woonlasten tot de huurtoeslaggrens en eigenaren met woonlasten boven de huurtoeslaggrens.

Eigenaren met woonlasten tot de huurtoeslaggrens

Voor deze groep geldt geen inspanningsverplichting om passende woonruimte te zoeken. Voor deze groep geldt ook geen maximale duur aan de termijn waarin woonkostentoeslag mogelijk is.

Bijzondere bijstand voor deze groep wordt verstrekt om niet.

Eigenaren met woonlasten boven de huurtoeslaggrens

Voor deze groep geldt dat bijzondere bijstand voor woonkosten slechts tijdelijk mogelijk is. Aan verlening van woonkostentoeslag verbinden we de verplichting dat de belanghebbende alles in het werk stelt om goedkopere woonruimte te verkrijgen, die het beste overeenstemt met de eigen financiële omstandigheden en mogelijkheden.

Heeft de eigenaar zijn woning niet binnen 12 maanden kunnen verkopen en heeft hij er alles aan gedaan om het huis te verkopen en andere woonruimte te zoeken, dan kan de woonkostentoeslag opnieuw met maximaal 12 maanden worden voortgezet.

Bijzondere bijstand voor deze groep wordt verstrekt om niet.

Het opleggen van de verhuisplicht dient expliciet in de beschikking te worden opgenomen waarin de bijzondere bijstand voor woonkosten wordt toegekend.

Hypotheekrenteaftrek

Er dient rekening gehouden te worden met belastingteruggave als gevolg van hypotheekrenteaftrek. Bij een maandelijkse uitbetaling van die belastingteruggave wordt daarmee bij de berekening van de woonkostentoeslag direct rekening gehouden. Hypotheekrenteaftrek betreft inkomen in de zin van artikel 32 lid 1 PW zodat hiermee rekening moet worden gehouden bij de draagkrachtberekening voor de woonkostentoeslag.

Voor alle duidelijkheid, het inkomen van de aanvrager, voor zover dat boven de toepasselijke bijstandsnorm uitkomt (draagkracht), wordt iedere maand voor 100% op de woonkostentoeslag gekort.

Terugvordering hypotheekrente

Wanneer iemand niet elke maand maar éénmaal per jaar een belastingteruggave krijgt zal er bijstand teruggevorderd moeten worden. Let hierbij op twee zaken:

1. Hou alleen rekening met het onderdeel van de belastingteruggave dat betrekking heeft op de hypotheekrenteaftrek (overleg desnoods met een collega Fam);
2. Het bedrag van de onder 1 bedoelde hypotheekrenteaftrek moet in mindering worden gebracht op de berekende woonkostentoeslag en worden teruggevorderd.

Het bovenstaande is vanaf 1 januari 2015 van toepassing bij nieuwe aanvragen.

Uitzondering m.b.t. zelfstandigen

Als er sprake is van een levensvatbare onderneming, waarbij de verwachting is dat die binnen afzienbare tijd weer winstgevend kan worden, wordt geen verhuisverplichting opgelegd. De woonkostentoeslag wordt in die gevallen dan toegekend in de vorm van leenbijstand. Woonkostentoeslag voor deze doelgroep verloopt via Bureau Zelfstandigen Fryslân.

Casus: Aanvraag WKT met kostendelersnorm en medebewoner betaalt niet mee aan de woonlasten.

Een belanghebbende heeft een uitkering Participatiewet kostendelersnorm en een eigen woning en wil daarom ook in aanmerking komen voor woonkostentoeslag. Er is een medebewoner die niks betaalt voor de woonlasten. Hoe zit het dan met (de hoogte van) de eventuele woonkostentoeslag?

In een dergelijke situatie brengen we een bedrag in mindering op de woonkostentoeslag ter hoogte van de vastgestelde commerciële huurprijs minus € 1,00 (dus per 1 januari 2022 € 220,68 - € 1,00 = € 219,68). Let op! Dit brengt je dus in mindering op de toeslag en niet op de woonlasten. Dit bedrag wordt aangemerkt als een redelijk bedrag waarvan verwacht mag worden dat een belanghebbende dit van een medebewoner vraagt om in de kosten te voorzien indien er geen bijzondere omstandigheden zijn.

(Aldus besproken en besloten tijdens het casuïstiekoverleg 15-06-2016)

Stappenplan

Volg onderstaand stappenplan voor de berekening van woonkostentoeslag voor eigenaren.

Stap 1: woonkosten

1. De hoogte van de woonkostentoeslag voor eigenaren wordt berekend op basis van de kosten zoals die op het moment van aanvraag van toepassing zijn.
2. De woonkostentoeslag voor eigenaren wordt toegekeerd tot de eerstvolgende datum 1 januari waarbij tussentijdse wijzigingen in de woonkosten niet van invloed zijn op de hoogte van de woonkostentoeslag.

De woonkosten van eigenaren die in aanmerking komen voor woonkostentoeslag zijn:

- De rente die verband houdt met de woning. Het gaat hier meestal om hypotheekrente. Verder geldt dat jaarlijks te ontvangen rijkssubsidie die betrekking heeft op de verschuldigde hypotheekrente hierop in mindering moet worden gebracht. Hypotheekrente voor leningen anders dan voor de woning, bijvoorbeeld voor een auto of caravan, mogen niet worden meegeteld. De aflossing van de hypotheek telt niet mee, dit geldt dus ook voor de premies van zogenaamde spaarhypotheken, lineaire hypotheek en annuïteiten hypotheek.
- Zakelijke lasten in verband met het hebben van eigendom:
 - overlijdensrisicoverzekering;
 - eigenaarsdeel rioolrechten (alleen indien van toepassing);
 - eigenaarsdeel waterschapslasten;
 - erfpachtcanon;
 - premies van verzekeringen tegen brand- en stormschade (alleen voor de opstallen);
 - eigenaarsdeel onroerende zaakbelasting (dus niet het gebruikersdeel);
 - precariobelasting (alleen wanneer er sprake is van een woonboot);
 - havengeld (alleen wanneer er sprake is van een woonboot).
- Bijdrage Vereniging van Eigenaren voor eigenaren van een appartement.

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten (max. € 12,00);
- energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten (max. € 12,00);
- kosten voor diensten van een huismeester, flatwacht of een buurtconciërge (max. € 12,00);
- kosten voor dienst- en recreatieruimten (max. € 12,00);
- premies verzekeringen voor brand- en stormschade (alleen voor opstallen)

Stap 2 t/m 4:

Voor het overige zij verwezen naar de stappen 2 t/m 4 van de berekening van de woonkostentoeslag voor huurders (zie [hiervoor](#)). Gebruik de berekening die in PKO aanwezig is.

Deze richtlijn is gepubliceerd op 28 februari 2022.



