

Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht 2010

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS DER GEMEENTE HAREN,
gelet op het bepaalde in artikel 3, lid 6, 34, lid 2d, 37, lid 1, 48, lid 3 en artikel 50, eerste lid van de Wet
werk en bijstand, alsmede artikel 2a, 9, lid 1, 39a, lid 2, 42a van de Wet investeren in Jongeren;
gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t e n :

vast te stellen de volgende

Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht 2010

Artikel 1 Begripsomschrijving

- 1 In deze beleidsregel wordt verstaan onder:de wet:de Wet werk en bijstand (WWB);
 - a. *het college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haren;
 - b. *(krediet)hypotheek*: een te vestigen recht ter meerdere zekerheid op registergoederen;
 - c. *pandrecht*: het recht van pand op roerende zaken, bedoeld in artikel 3:227 BW;
 - d. *registergoed*: een goed als bedoeld in artikel 3:10 BW;
 - e. *woning*: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is.
- 2 Voor zover niet anders is bepaald, worden begrippen in deze beleidsregel gebruikt in dezelfde betekenis als in de WWB.

Artikel 2 Vorm van de geldlening

- 1 Indien voor belanghebbende, bedoeld in artikel 50, eerste lid van de wet (c.q. 42a, eerste lid WIJ) recht op bijstand bestaat, heeft die bijstand de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pandrecht:
 - a. indien de bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, bedoeld in artikel 37, eerste lid van de wet; en
 - b. voor zover het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d van de wet.

Artikel 3 Medewerkingsplicht

- 1 Bij verlening van bijstand onder verband van hypotheek of pandrecht dient aan de belanghebbende telkens de verplichting te worden opgelegd dat hij meewerkt aan de vestiging van hypotheek of pandrecht. Hiertoe dient belanghebbende een bereidverklaring te ondertekenen.
- 2 Het niet verlenen van de medewerking als bedoeld in lid 1 heeft tot gevolg dat de in de vorm van een geldlening verleende bijstand wordt teruggevorderd en/of verlaging plaatsvindt op grond van artikel 18 van de wet en de Maatregelenverordening WWB 2010 (c.q. Maatregelenverordening WIJ 2010).

Artikel 4 Vaststelling waarde woning

- 1 De geldlening, bedoeld in artikel 1, is ten hoogste de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34 van de wet.
- 2 De waarde van de woning, zoals genoemd in lid 1, wordt gerelateerd aan de waarde zoals laatstelijk door de gemeente vastgesteld in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).
- 3 De kosten verbonden aan de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht in de registers van de Inspectie der Registratie en Successie van de Belastingdienst, evenals de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. De eventuele bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand.

Artikel 5 Opname voorwaarden in hypotheekakte

- 1 Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden, genoemd in de artikelen 6 en 7.
- 2 De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte of pandovereenkomst.

Artikel 6 Vaststelling hoogte aflossing

- 1 Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.

- 2 De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
- 3 Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld.
- 4 Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de wet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in artikel 19 en 45 van de wet, of de inkomensvoorzieningsnorm, bedoeld in artikel 24 en 38 van de WJ, wordt geen aflossing geleverd.
- 5 Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven stellen burgemeester en wethouders zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vast.
- 6 Bij de beoordeling van de omstandigheden, als bedoeld in het vijfde lid, wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.
- 7 Indien belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar schuldig nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 7 Restant vordering

- 1 Indien door toepassing van artikel 6, vierde tot en met zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost kan het college besluiten tot buiten invorderingstelling, of is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
- 2 De rente, bedoeld in het eerste lid, is de wettelijke rente, verminderd met drie procent.
- 3 Indien belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, doch niet kan aflossen, wordt een betaling eerst tot ten hoogste van het bedrag van de verschuldigde maandrente aangemerkt als aflossing en wordt de rente die daardoor niet wordt betaald bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
- 4 Indien belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen rente kan betalen wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
- 5 Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 8 Verkoop van de woning

- 1 Bij verkoop of vererving van de woning, en indien het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, alsmede de op grond van artikel 5, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
- 2 Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding elders door belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van hypotheek voor de aankoop van een andere woning, tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat belanghebbende het na aflossing vrijgekomen vermogen met inbegrip van het in het derde lid bedoelde bedrag volledig inzet voor de aankoop van de andere woning.
- 3 Bij verkoop van de woning tegen een prijs overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering komt, voor zover de opbrengst daartoe toereikend is, aan belanghebbende in ieder geval het bedrag toe dat op grond van artikel 34, tweede en derde lid, van de wet bij de vaststelling van de geldlening op de waarde van de woning in mindering is gebracht.
- 4 Indien bij verkoop van de woning op basis van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening en van de rentevordering, wordt het verschil kwijtgescholden.

Artikel 9 Herleving recht op bijstand of inkomensvoorziening

- 1 Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsverlening onder verband van hypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek.
- 2 Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de inkomensvoorziening onder verband van hypotheek wederom recht op een inkomensvoorziening bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek.

Artikel 10 Opgave

Aan belanghebbende wordt telkens na afloop van een kalenderjaar een opgave verstrekt van de stand van de geldlening en van de rentevorderingen.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: 'Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht 2010'.

Artikel 12 Inwerkingtreding

- 1 Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van 1 oktober 2010.

- 2 De beleidsregel krediethypotheek en pandrecht 2004 wordt ingetrokken met ingang van 1 oktober 2010.

Haren,

burgemeester en wethouders voornoemd,

secretaris

burgemeester

Toelichting 1

Algemene toelichting

Het vermogen in de eigen woning was tot 1 januari 2004 geregeld in de artikelen 20, 53, lid 2 en 110 van de Abw en in het per 1 januari 2004 ingetrokken Besluit krediethypotheek bijstand. Het vermogen in de eigen woning is in de WWB geregeld in artikel 34, lid 2, sub d en artikel 50. Soortgelijke bepalingen zoals die stonden vermeld in het per 1 januari 2004 ingetrokken Besluit krediethypotheek ontbreken echter in de WWB. Dit is overgelaten aan de gemeentelijke beleidsvrijheid.

In de gemeente Haren is bij de invoering van de WWB gebruik gemaakt van deze bevoegdheid door de middel van de beleidsregel krediethypotheek en pandrecht 2004 en de Verordening krediethypotheek en pandrecht bijstand gemeente Haren.

Het vaststellen van een verordening krediethypotheek en pandrecht is echter geen logische keuze gebleken, nu de gemeenteraad met betrekking tot het verlenen van bijstand onder verband van krediethypotheek c.q. pandrecht geen regelgevende bevoegdheden bezit. Om recht te doen aan de bedoelingen van de wetgever en discussie met accountant en klanten te voorkomen is besloten tot het opruisen en aanvullen van de beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2004.

Krediethypotheek onder de WWB/WIJ

Het vestigen van de hypotheek is een eenmalige zaak. Daarvoor bestaan al standaardprocedures en standaardmodellen. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. De uiteindelijke vordering loopt nauwelijks risico: niet alleen zal bij verkoop e.d. de gemeente als hypotheekhouder worden geïnformeerd, ook zal de terugbetaling via notariële tussenkomst geen risico inhouden. Zeker nu de ontvangsten van vorderingen geheel ten goede komen aan de gemeente is de krediethypotheek een uitstekend middel om de lening uiteindelijk te vereffenen.

Inhoudelijk zijn de bepalingen over vermogen verbonden in de eigen woning grotendeels gelijk aan die destijds in de Abw. Anders dan in de Abw behelst het begrip eigen bewoonde woning in de WWB/WIJ ook de woonwag en het woonschip. De WWB/WIJ kent dus ook een vrijlating van het vermogen gebonden in de eigen bewoonde woonwag en woonschip, dit uiteraard voor zover tegeldemaking in redelijkheid niet kan worden geëist. Het komt er op neer dat de regeling niet langer alleen van toepassing is op registergoederen, maar ook op niet-registergoederen zoals woonwagens en woonschepen onder een bepaald tonnage. De WWB/WIJ beoogt hiermee de rechtseenheid te bevorderen en het hiaat in te vullen dat in deze door de rechtspraak is geconstateerd.

Uitgangspunt

Gelet op de betrekkelijk eenvoudige wijze waarop door de gemeente zekerheid kan worden bedongen voor de terugbetaling van betrekkelijk grote vorderingen, wordt toepassing gegeven aan de eventuele vestiging van een krediethypotheek of pandrechtovereenkomst.

Praktische uitvoering

Indien er sprake is van een eigen woning, woonwag en woonschip, is het noodzakelijk om de belanghebbende in de aanvraagfase een bereidverklaring te laten ondertekenen waarin de medewerking aan de vestiging van een krediethypotheek (of pandrecht) wordt verleend. Aangezien de notariskosten voor rekening komen van de klant, kan de notaris in principe door hem/haar worden gekozen. In de bereidverklaring kan de notaris van keuze worden genoemd.

Vestiging hypotheek

De krediethypotheek wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden na de ingangsdatum van de uitkering gevestigd. Indien de uitkering voor definitieve ondertekening bij de notaris wordt beëindigd of indien vaststaat dat de uitkering binnen 1 maand na de geplande ondertekening bij de notaris zal worden beëindigd, dan kan overwogen worden de krediethypotheek niet te vestigen. In dat geval wordt de bijstand in de vorm van een lening verstrekt zonder zekerheidsstelling. In de toekenningsbeschikking is een verplichting tot terugbetaling opgenomen. In de toekenningsbeschikking zal, in verband met de voorgenomen vestiging van de krediethypotheek, echter nog geen terugbetalingsbepalingen zijn opgenomen. In de beëindigingsbeschikking moet daarom in dat geval worden opgenomen:

- a. aanvang aflossingsverplichting;
- b. aflossingsperiode;

- c. aflossingsbedrag;
- d. wijze van betalen;
- e. op welke wijze het besluit, bij gebrekkige betaling, ten uitvoer zal worden gelegd.

Op het moment dat niet wordt voldaan aan de betalingsverplichting wordt de verstrekte bijstand teruggevorderd.

Voor de vestiging van een hypotheekrecht is een notariële akte noodzakelijk. De levering van het hypotheekrecht (klant is hypotheekgever en gemeente is hypotheeknemer) vindt plaats door inschrijving van de notariële akte bij het kadaster. In de akte moet worden aangegeven tot welk bedrag de hypotheek maximaal gaat. Dit bedrag kan worden bepaald aan de hand van de WOZ-waarde. Vervolgens wordt zo spoedig mogelijk een afspraak met de notaris gepland.

Registratie pandrecht

Indien pandrecht wordt gevestigd, dan wordt gebruik gemaakt van een onderhandse akte. De akte wordt geregistreerd bij de Belastingdienst. De gemeente kan zelf bepalen waar de akte wordt geregistreerd. In de provincie Groningen kan dat op kantoor Leeuwarden of Zwolle van de Belastingdienst. Als de akte per post voor registratie wordt aangeboden, dan geldt als dag van registratie de dag waarop de akte is ontvangen. Als spoed is vereist, dan kan de akte worden gefaxt.

De volgende gegevens van een akte worden, als ze van toepassing zijn, geregistreerd:

1. de aard van de akte;
2. de naam en adresgegevens van ten minste één van de partijen die in de akte optreedt of de gegevens van degene die de akte aanbiedt;
3. de dagtekening van de akte;
4. het aantal bladen;
5. het aantal exemplaren, als een akte in meervoud is aangeboden en de exemplaren samen als één akte worden geregistreerd;
6. het aantal renvooiën. Een renvoi is een bijvoeging, verandering of doorhaling van de tekst, waarnaar in de kantlijn of aan het eind van de tekst wordt verwezen.

De kosten per geregistreerde akte zijn € 3,-. De akte die voor registratie is aangeboden, wordt doorgaans binnen vier weken teruggestuurd. Het origineel wordt teruggestuurd en door de Belastingdienst worden geen kopieën of afschriften bewaard. De Belastingdienst mag aan niemand inzage geven van de geregistreerde gegevens behalve aan personen die als partij in een akte voorkomen, aan hun erfgenamen en aan rechtverkrijgenden.

Als een geregistreerde akte niet meer geldig is, hoeft dit niet te worden gemeld. Eenmaal geregistreerde gegevens worden door de Belastingdienst namelijk niet aangepast. De gegevens worden ten minste 40 jaar bewaard.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Een hypotheek wordt gevestigd op registergoederen. Bij niet-registergoederen is er sprake van pand (artikel 3:227, lid 1 BW). Registergoederen zijn goederen voor overdracht of vestiging waarvan inschrijving in het daartoe bestemde openbare register noodzakelijk is (artikel 3:10BW). Registergoederen

1. onroerende zaken (artikel 3:89 BW);
2. teboekstaande zee- en binnenschepen (artikel 8:199 BW respectievelijk artikel 8:790 BW) en teboekstaande luchtvaartuigen. Zij zijn roerend, maar toch registergoed;
3. aandelen in een registergoed (3:96 BW);
4. beperkte rechten op een registergoed (3:98 BW).

Een pandrecht wordt gevestigd op niet-registergoederen, artikel 3:227, lid 1 BW. Niet-registergoederen zijn alle goederen die géén registergoederen zijn.

*Woonwag*en Of op een woonwag een hypotheekrecht of pandrecht gevestigd moet worden, hangt af van de vraag of de woonwag een roerende dan wel onroerende zaak is. Onroerende zaken worden gedefinieerd als grond (...) alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken (artikel 3:3 BW). Roerende zaken zijn alle zaken die niet onroerend zijn. De kennelijke bedoeling van de bouwer, de omvang en de constructie spelen een rol bij de vraag of de woonwag bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. De verkeersopvattingen kunnen in aanmerking worden genomen bij de vraag of een woonwag duurzaam met de grond is verenigd.

Als een woonwag duurzaam met grond van de gemeente verenigd is, dan is vestiging van krediet-hypotheek niet aan de orde. De gemeente is dan namelijk eigenaar van de woonwag op grond van de in artikel 5:20 BW neergelegde regel dat de eigenaar van de grond tevens eigenaar is van de daarmee (duurzaam) verenigde gebouwen, werken en beplantingen. Krediet-hypotheek kan wél worden gevestigd als er een recht van opstal is gevestigd. Als een woonwag dus een onroerende zaak is, dan leidt het recht om op andermans grond een woonwag 'op te stallen' er niet toe dat die woonwag een roerende zaak wordt. Op zo'n woonwag kan dus hypotheek gevestigd worden en geen pandrecht.

Woonschip Vestiging van hypotheek op een woonschip is aan de orde indien het schip te boek staat in de openbare registers of als het woonschip een onroerende zaak is (artikel 3:3 BW). Pandrecht op

een woonschip is dus aan de orde indien het schip niet te boek staat in de openbare registers en evenmin een onroerende zaak is.

Artikel 2. Vorm van de geldlening

Indien de eigenaar van een woning een aanvraag om algemene bijstand doet, moet nagegaan worden of de bijstand in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt (artikel 50WWB). Het college moet de algemene bijstand in de vorm van een geldlening verstrekken indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de belanghebbende is eigenaar van de door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf (artikel 50 lid 1, WWB);
2. van de belanghebbende kan in redelijkheid niet verlangd worden dat hij het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen te gelde maakt, bezwaart of verder bezwaart (artikel 50, lid 1, WWB);
3. de te verlenen algemene bijstand bedraagt over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer dan het netto minimumloon (inclusief vakantiebijslag) per maand (artikel 50 lid 2 onderdeel a, WWB), per 1 januari 2009 een bedrag van € 1.283,86.
4. het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen is hoger dan de speciale vrijlating voor de eigen woning als bedoeld in artikel 34, lid 2 onderdeel d WWB (artikel 50, lid 2 onderdeel b, WWB).

Op grond van artikel 48, lid 3 van de wet heeft het college de bevoegdheid om te bepalen of de geldlening al dan niet moet worden gezekerd door een krediethypotheek of een pandovereenkomst. Door optimaal gebruik te maken van deze bevoegdheid nemen de financiële risico's af. Derhalve dient bij het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening, en er sprake is van een eigen woning, woonwagen of woonschip, altijd een hypotheekrecht dan wel pandrecht gevestigd te worden.

Artikel 50, lid 1 onderdeel a WWB stelt dus dat, indien de bijstand naar verwachting meer bedraagt dan één maal het netto minimum loon, de bijstand moet worden verleend in de vorm van een geldlening. In artikel 42a WIJ is een vergelijkbare bepaling opgenomen ten aanzien van de inkomensvoorziening. Dit betekent dat, mits tegeldemaking of (verdere) bezwaring niet mogelijk is, de bijstand in de volgende vorm wordt verleend:

1. indien de bijstand minder bedraagt dan of gelijk is aan het minimumloon: om niet;
2. indien de bijstand niet meer bedraagt dan éénmaal het minimumloon: geldlening zonder zekerheidstelling;
3. indien de bijstand meer bedraagt dan het minimumloon: geldlening onder hypothecair verband.

Artikel 3. Medewerkingsverplichting

Indien het college besluit tot verlening van bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pandrecht, kan op grond van artikel 48, lid 3 van de wet aan de bijstand de verplichting verbonden worden om medewerking te verlenen aan het vestigen van die hypotheek of het pandrecht. In de praktijk zal het college vrijwel altijd een dergelijke verplichting aan de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van pandrecht of hypotheek moeten verbinden. Dit houdt verband met het feit dat op grond van het BW de eigenaar van het onderpand de hypotheekakte of authentieke akte van pand bij de notaris moet ondertekenen. Zonder deze handeling van de eigenaar kan de gemeente geen hypotheek of pandrecht vestigen op zijn woning. In lid 1 is geregeld dat belanghebbende de verplichting heeft om mee te werken aan het vestigen van een hypotheekrecht of pandrecht. Hiertoe dient de belanghebbende een zogenaamde bereidverklaring te ondertekenen.

In lid 2 is geregeld dat het niet verlenen van medewerking tot gevolg heeft dat de in de vorm van een geldlening verleende bijstand wordt teruggevorderd, dan wel afstemming plaatsvindt op grond van artikel 18 van de wet en de gemeentelijke Afstemmingsverordening.

Artikel 4. Vaststelling waarde woning

De hoogte van de krediethypotheek wordt vastgesteld door de waarde van de woning te verminderen met de daarop drukkende schulden en het in artikel 34, lid 2 onder d van de wet genoemde vrij te laten bescheiden vermogen.

Omdat in het kader van de WOZ door de gemeente jaarlijks een taxatie van het gehele woningbestand wordt uitgevoerd, kan deze taxatie worden aangewend om de waarde van de woning vast te stellen. Met de "daarop drukkende schulden" worden alleen schulden bedoeld die zijn aangegaan ten behoeve van de woning, zoals de financiering van de aankoop of een verbouwing. Nadrukkelijk niet in aanmerking komen consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld, of opnames van overwaarde die niet zijn aangewend ten behoeve van de woning.

De kosten van het vestigen van een hypotheek- of pandrecht, evenals de bijkomende kosten zijn voor rekening van de eigenaar. Dit zijn dan vervolgens voor de aanvrager uit bijzondere omstandigheden voortvloeiende noodzakelijke bestaanskosten. Wanneer hij deze niet uit eigen middelen kan bekostigen zal bijzondere bijstand verstrekt moeten worden.

Waardestijgingen na de taxatie zijn niet van invloed op hoogte van de reeds gevestigde geldlening. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat het in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel om een geldlening om die reden te verhogen.

Artikel 5. Opname voorwaarden in hypotheekakte

De lening dient aan een aantal voorwaarden te voldoen, ongeacht of er wel of geen hypotheek dan wel pandrecht wordt gevestigd. In het eerste lid is aangegeven welke. Bij de in het tweede lid genoemde gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte moeten worden opgenomen, kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting.

Artikel 6. Vaststelling hoogte aflossing

Evenals onder de Abw is de aflossingsperiode bepaald op ten hoogste tien jaar. Door de duur waarin een aflossing geveerd wordt beperkt te houden, is deze voor alle partijen overzienbaar.

De periode van tien jaar waarin een aflossing wordt geveerd, begint op het moment dat de bijstandverlening wordt beëindigd. Het nieuwe inkomen kan echter zodanig zijn dat een hoger maandelijks aflossingsbedrag gevraagd kan worden. Het is ook de bedoeling dat dan een hogere aflossing wordt verlangd. Het is immers niet nodig dat de vorderingen onnodig lang blijven uitstaan. Daarom is aangegeven dat de aflossingsperiode ten hoogste tien jaar bedraagt.

Het inkomen van belanghebbende kan echter ook aanleiding geven om een lager maandelijks aflossingsbedrag te betalen dan is vastgesteld. Aangezien de hoogte van het inkomen geen vast gegeven hoeft te zijn, is bepaald dat het maandelijks aflossingsbedrag telkens voor een jaar wordt vastgesteld. Deze wijze van vastlegging betekent dat periodiek een controle op de financiële situatie van belanghebbende plaatsvindt. Tussentijds is bijstelling van het aflossingsbedrag ook mogelijk.

Wanneer belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar schuldig nalatig is om de vastgestelde aflossing te voldoen, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar. Het ligt in de rede om in een dergelijke situatie eerst met belanghebbende een regeling te treffen. Is dat niet haalbaar (vanwege een weigerachtige opstelling van belanghebbende), dan staan in het uiterste geval middelen zoals beslag op het inkomen en executoriale verkoop van de woning ter beschikking.

Artikel 7. Restant vordering

Wanneer sprake is van lagere aflossingsbedragen die niet kunnen worden gecompenseerd door hogere aflossingsbedragen op andere tijdstippen binnen de gehele aflossingsperiode, is de periode van ten hoogste tien jaar niet voldoende om de totale geldlening af te lossen. Het restant wordt in ieder geval afgerekend bij verkoop van de woning en bij vererving. Dit komt erop neer dat voor het nog niet afgeloste deel van de geldlening uitstel van betaling wordt verleend. Aan belanghebbende wordt overgelaten of deze toch aflossingen wil verrichten. De renteverplichting na 10 jaar werkt daarbij als stimulans.

Na 10 jaar is het redelijk om rente in rekening te brengen. Er is immers al tien jaar gelegenheid gegeven om rentevrij af te lossen en dus ook om het vermogen terug op te bouwen. De renteverplichting die na tien jaar ingaat, stimuleert wel het verrichten van aflossingen. Deze rente is de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6: 119 BW, verminderd met 3%. Wanneer die rente niet kan worden betaald, wordt deze als vordering bijgeschreven bij het niet-afgeloste deel van de geldlening. Over deze rentevorderingen is geen rente verschuldigd.

Het bijschrijven van rentevorderingen kent geen beperking. De nog resterende schuld zal dus op termijn steeds verder kunnen oplopen. Zoals eerder is aangegeven, is echter tien jaar de tijd gegund om rentevrij af te lossen. Die periode had zoveel mogelijk benut kunnen worden.

Het kan zich voordoen dat belanghebbende naar het oordeel van de gemeente de rente of een gedeelte daarvan kan opbrengen, maar dat belanghebbende daardoor niet aan aflossen toe kan komen. De renteverplichting belemmert dan het aflossen. Om dit te vermijden is aangegeven dat de betaling eerst tot ten hoogste het bedrag van de renteverplichting wordt aangemerkt als aflossing. Dit is in overeenstemming met het gegeven dat in de eerste tien jaar voorrang wordt gegeven aan het aflossen van de geldlening. De bij de schuld bij te schrijven rente die telkens niet betaald kan worden zal, omdat er wordt afgelost, op termijn afnemen. Omdat over de bijgeschreven rentevordering geen rente is verschuldigd, loopt de totale schuld niet oneindig op.

Wanneer de geldlening geheel is afgelost, zal de renteverplichting die op dat moment moet worden berekend nihil zijn. Het tot dat moment bijgeschreven totaalbedrag aan rentevorderingen wordt verder op de gebruikelijke wijze afgewikkeld. Voor zover dat bedrag niet betaald kan worden, wordt dat afgerekend bij verkoop van de woning zoals ook gebeurt als een deel van de geldlening niet kan worden afgelost. Is er naar het oordeel van de gemeente voor belanghebbende geen mogelijkheid om de rente te betalen, dan wordt deze bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Het is dan niet te vermijden dat de totale schuld blijft oplopen. De aflossingsperiode van ten hoogste tien jaar gaat in na beëindiging van de bijstand (en de aanschrijving over de aflossing), ook al wordt er geen, of een lagere, aflossing opgelegd in verband met de hoogte van het inkomen.

Een beoordeling van de betalingscapaciteit in het inkomen vindt na tien jaar eventueel alleen nog plaats ten aanzien van de dan in werking tredende renteverplichting.

Artikel 8. Verkoop van de woning

Een verkoop van de woning hoeft niet direct gepaard te gaan met een financiële afwikkeling. Dit zal doorgaans plaatsvinden bij de overdracht van de woning. Vanaf het moment waarop belanghebbende over de opbrengst kan beschikken, zal de resterende geldlening aan de gemeente in één keer moeten worden terugbetaald.

Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die doelbewust beneden de geldende marktwaarde ligt, is er geen aanleiding om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden.

Overigens zal, als de woning wel tegen de geldende marktwaarde is verkocht, de volledige opbrengst moeten worden aangewend ter aflossing van de hypothecaire schulden, waaronder de krediethypotheek. Pas als dit niet toereikend is, wordt de vordering kwijtgescholden.

Expliciet is geregeld dat de krediethypotheek naar een andere koopwoning kan worden meegenomen wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard of werkaanvaarding van betrokkene elders daartoe aanleiding geven. Er kunnen diverse redenen zijn om tot de verkoop van de oude woning en de aankoop van de nieuwe woning over te gaan. Zo kan de oude woning simpelweg te groot zijn of de oude woning is niet meer geschikt als gevolg van een handicap van de belanghebbende.

Indien belanghebbende de woning verkoopt om een andere (goedkopere) woonruimte te verkrijgen, mag het afgeloste deel van de lening gebruikt worden voor de financiering van de nieuwe woning.

Cruciaal blijft echter dat er steeds een gedegen afweging wordt gemaakt door de gemeente.

Artikel 9. Herleving recht op bijstand of inkomensvoorziening

De gemeente heeft de vrijheid om bij een hernieuwde bijstandsaanvraag na een periode van bijstandsverlening (al dan niet onder verband van krediethypotheek/pandrecht) uit te gaan van de marktwaarde van het goed op dat moment. Op dit punt wordt echter aangesloten bij het "oude" Besluit krediethypotheek bijstand waarbij bij een onderbreking van minder dan twee jaar werd uitgegaan van dezelfde geldlening die bij de eerdere bijstandsverlening was toegepast.

Ook in gevallen waarin binnen 2 jaar opnieuw recht ontstaat op een inkomensvoorziening in het kader van de WIJ wordt deze regel toegepast.

Artikel 10. Opgave

Ook na afloop van de maximale aflossingsperiode van tien jaar wordt, als er nog een deel van de geldlening moet worden afgelost, aan belanghebbende een opgave verstrekt van de stand van de geldlening en van de eventueel bijgeschreven rentevorderingen.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 12. Citeertitel

Dit artikel behoeft geen toelichting.