

Beleidsregel leenbijstand in verband met eigen woning

Beleidsregel leenbijstand in verband met eigen woning

1. Vorm van de geldlening

Indien bijstand wordt verleend mede op grond van artikel 50 WWB is de vorm van de geldlening een hypotheek.

2. 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 lid 2 d van de Wet werk en bijstand.

2. Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een erkend taxateur voor onroerende zaken die door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen.

3. De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, alsmede de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand.

3. Voorwaarden en bedingen

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in de onderstaande artikelen 4, 5 en 6

2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte.

4. Verplichting tot meewerken aan vestiging van de krediethypotheek

1. De aanvrager is verplicht tot medewerking bij het vestigen van de krediethypotheek binnen de door de gemeente gestelde termijnen.

2. Indien de woonlasten van de aanvrager hoger zijn dan de maximale subsidiabele huur, kan tijdelijk een woonkostentoeslag worden verstrekt. Aan de verstrekking van de woonkostentoeslag wordt de voorwaarde verbonden, dat betrokkene dient om te zien naar goedkopere huisvesting en de eigen woning verkoopt. De woonkostentoeslag wordt toegekend voor 6 maanden en kan worden verlengd met nog eens 6 maanden, indien betrokkene al het mogelijke heeft gedaan en er desondanks niet in is geslaagd, goedkopere huisvesting te vinden.

5. Vaststelling hoogte aflossing

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

2. De aflossing (inclusief de verplichte rente) vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.

3. Het maandbedrag van de aflossing wordt vastgesteld op basis van een annuïteitenberekening. De annuïteit wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld.

4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de Wet Werk en Bijstand dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in paragraaf 3.2 van genoemde wet, wordt geen aflossing geleverd. Tevens wordt geen aflossing geleverd indien belanghebbende een uitkering op grond van de Wet inkomensvoorziening kunstenaars ontvangt.

5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven stellen burgemeester en wethouders zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager als 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.

6. Restant vordering

1. Indien door toepassing van artikel 4, vierde tot en met zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost kan B&W besluiten tot buiten invorderingsstelling, 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. Het minimale rentepercentage kan hierbij echter nooit lager zijn dan één 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.

7. 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 kunnen burgemeester en wethouders 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 Werk en Bijstand 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.

8. Herleving recht op bijstand/Herbeoordeling vestigen krediethypotheek

Indien het recht op bijstand korter dan twee jaar is onderbroken, dan wordt de bijstandsverlening voortgezet met toepassing van de laatst gevestigde krediethypotheek.

Bij een hernieuwde aanvraag voor bijstand, na een onderbreking langer dan twee jaar, onder verband van krediethypotheek dient een nieuwe taxatie plaats te vinden. Ook kan er een herbeoordeling plaatsvinden indien er sprake is van vermogen in de woning van een reeds eerder toegekende verlening van bijstand die om niet werd verstrekt. Er kan dan worden onderzocht of die vorm kan worden gehandhaafd of dit kan leiden tot vestiging van hypotheek/pandrecht(CRvB 14-8-2007, nrs 06/991+ 06/1053 WWB).

9. Opgave

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

Toelichting

Algemeen

Het vermogen in de eigen woning is 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 de artikelen 34 lid 2 sub d en 50. Soortgelijke bepalingen zoals die nu staan vermeld in het per 1 januari 2004 ingetrokken Besluit krediethypotheek ontbreken. Dit is overgelaten aan de gemeentelijke beleidsvrijheid.

Inhoudelijk zijn de bepalingen over vermogen verbonden in de eigen woning grotendeels gelijk aan die in de Abw. De klant die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, heeft evenals in de Abw recht op bijstand voor zover tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden verlangd. Indien voor de klant recht op algemene bijstand bestaat, heeft die bijstand, evenals in de Abw, de vorm van een geldlening indien de bijstand over een periode van een jaar naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon voor één maand en het vermogen verbonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het bedrag zoals genoemd in artikel 34 lid 2 onder d WWB.

De WWB kent maar één vaste vrijlating. Om redenen van vereenvoudiging is voor het vermogen gebonden in de eigen bewoonde woning met bijbehorend erf gekozen voor één vaste vrijlating in plaats van voor een vrijlating aan de voet, verhoogd met de helft van het meerdere van het vermogen. Deze vrijlating geldt onafhankelijk van die van het bescheiden vermogen.

Het begrip eigen bewoonde woning behelst ook de woonwagen en het woonschip. De WWB kent dus ook een vrijlating van het vermogen gebonden in de eigen bewoonde woonwagen 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 beoogt hiermee de rechts-eenheid te bevorderen en het hiaat in te vullen dat in deze door de rechtspraak is geconstateerd. In de WWB is niet bepaald dat de als lening verstrekte bijstand moet worden gezekeerd door middel van een hypotheek- of, waar het niet registergoederen betreft, pandovereenkomst. Ter zake van die overeenkomsten zijn geen aanvullende bepalingen in deze wet opgenomen. Blijkens de toelichting op de WWB is de regering van oordeel dat de betreffende bepalingen uit het civiele recht voldoende soelaas bieden. Voor de vrijlating van het vermogen gebonden in de eigen woning met bijbehorend erf wordt verwezen naar artikel 34, tweede lid onderdeel d. Het is aan burgemeester en wethouders om te bepalen of de als lening verstrekte bijstand al dan niet wordt gezekeerd door middel van een hypotheek- of, waar het niet registergoederen betreft, pandovereenkomst. Hier bestaat dus beleidsruimte. Middels deze beleidsregel heeft het college bepaald dat een als lening verstrekte bijstand wordt verzekerd door middel van een hypotheek of pandovereenkomst.

Uitgangspunt

Gelet op de betrekkelijk eenvoudige wijze waarop door de gemeente zekerheid kan worden bedongen voor de terugbetaling van betrekkelijk grote vorderingen, kan de huidige wettelijke regeling onder het regime van de WWB als beleid worden voortgezet.

Artikel 1

Wanneer er sprake is van een door de aanvrager bewoonde woning in eigendom, stuit het tegeldemaking van de overwaarde (het verschil tussen de waarde in het economisch verkeer en het saldo van de hypothecaire geldlening) vaak op problemen. Bij een aanvraag voor een geldlening zullen kredietverlenende instanties op grond van het inkomen bepalen welk bedrag geleend kan worden en juist het gebrek aan inkomen noopt tot het aanvragen van de lening. Bij de andere mogelijkheid, verkoop, komt iemand zonder huisvesting te zitten.

Afgezien van deze bezwaren, is het in een aantal gevallen niet redelijk te verlangen, dat de eigen woning verkocht wordt of met een extra schuld belast.

Omdat er wel sprake van vermogen is maar het "vrijmaken" van dat vermogen op de nodige bezwaren stuit, kan er in dergelijke gevallen toch bijstand worden verleend, zij het in de vorm van een geldlening (artikel 50). Aan de bijstandsverlening wordt de voorwaarde van zekerheidsstelling verbonden in de vorm van een hypothecaire geldlening. Bij woonschepen of woonwagens kan het ook gaan om een (stil) pandrecht.

Artikel 2, Lid 1

Primair moet beoordeeld worden, of er naast een eventueel vermogen in de woning geen sprake is van andere bezittingen, die een waarde hebben die de vermogensgrenzen genoemd in artikel 34 lid 3 van de WWB te boven gaan. Wanneer dat zich voordoet, zal het bedrag van die overschrijding eerst moeten worden "ingeteerd".

Vervolgens moet het vermogen in de woning worden vastgesteld. Dit vermogen betreft het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning *bij vrije oplevering* (artikel 34 lid 1 onder a) en het saldo van de schuld, de (hypothecaire) geldlening, die erop rust.

Vervolgens moet het saldo van de schulden die verband houden met de woning worden bepaald. Door de definitie van het begrip woning (artikel 3 lid 6) hoeft het niet altijd te gaan om een hypothecaire geldlening. Hypotheken kunnen alleen gevestigd zijn op registergoederen. Woonboten zullen slechts zelden en woonwagens kunnen nooit een registergoed zijn. Bij woonschepen en woonwagens bestaat de mogelijkheid aan een lening een pandrecht te verbinden.

Uit artikel 34 tweede lid onder d blijkt dat de WWB een extra vermogensvrijlating kent voor huizenbezitters. Van het vermogen in de woning (de overwaarde) blijft het bedrag zoals bepaald in artikel 34 lid 2 onder d WWB buiten beschouwing. Deze extra vermogensvrijlating en de mogelijkheid van de vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht (daarover later meer) gaan alleen op, wanneer iemand daadwerkelijk in de eigen woning woont. Is de aanvrager eigenaar van een woning met overwaarde, die hij niet zelf bewoont, dan gelden deze bepalingen niet.

Artikel 2, lid 2

Taxatie dient altijd plaats te vinden door een erkend taxateur. Indien tussen de gemeente en de aanvrager geen overeenstemming kan worden bereikt over de taxateur, wijst de gemeente een taxateur aan.

Artikel 2, lid 3

Omdat de aanvrager de gegevens over zijn vermogen moet overleggen, lijkt het logisch dat de kosten die daaruit voortvloeien voor de aanvrager zijn.

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 (in de vorm van een geldlening) verstrekt moeten worden.

Artikel 3

In de WWB is de gemeente vrij om te bepalen vanaf welk moment moet worden afgelost, welke termijnen daarbij worden toegepast en wanneer rente verschuldigd is. Het Besluit krediethypotheek dat onder de Abw gold, is hierbij als leidraad genomen.

Duidelijk is in ieder geval, dat er tijdens de bijstandsverlening geen ruimte is om af te lossen op de, op grond van het vermogen in de woning verstrekte, leenbijstand. Dit zou iedere andere aflossings- en reserveringscapaciteit te niet doen. Verder is het logisch dat de rente in ieder geval niet de gangbare rente die over hypothecaire leningen wordt berekend overtreft.

Artikel 4, lid 1

Het recht op bijstand moet ingevolge artikel 4:13, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 8 weken worden vastgesteld. Zo mogelijk zal binnen deze termijn ook de vestiging van een krediethypotheek moeten plaatsvinden. Hierbij is het dus van groot belang, dat in de intakefase alle benodigde gegevens voor beoordeling van de krediethypotheek worden verkregen. Taxatie van de woning zal op zeer korte termijn moeten gebeuren. Onder bepaalde omstandigheden kan de termijn van 8 weken worden opgeschort. Belanghebbende wordt hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 58 lid 1 onder b WWB regelt de gevolgen van het niet nakomen van de verplichtingen:

1. Het college van de gemeente die de bijstand heeft verleend kan kosten van bijstand terugvorderen, voorzover de bijstand: b. in de vorm van een geldlening is verleend en de uit de geldlening voortvloeiende verplichtingen niet of niet behoorlijk worden nagekomen;

Dit artikel houdt in dat wanneer belanghebbende de regels van de leenovereenkomst niet nakomt, de overeengekomen bepalingen van die overeenkomst terugtreden en de verstrekte leenbijstand terugvorderbaar is, conform de regels die voor terugvorderingen gelden.

Artikel 4, lid 2

In het algemeen is een bedrag aan woonkosten boven de maximale huursubsidiegrens niet aanvaardbaar. Daarom wordt aan de bijstandsverlening steeds de voorwaarde verbonden dat betrokkene dient om te zien naar goedkopere huisvesting en de eigen woning verkoopt. Als blijkt dat de klant niet of in onvoldoende mate tracht andere huisvesting te krijgen, wordt de woonkostentoeslag beëindigd. Het maximaliseren van de woonkostentoeslag op het bedrag van de maximale huursubsidiegrens is niet toegestaan. Dit geldt ook als de klant bereid is het meerdere boven de maximale huursubsidiegrens voor zijn rekening te nemen.

Heerhugowaard, 23 februari 2010

Burgemeester en wethouders van
de secretaris,

Heerhugowaard,
de burgemeester,