

Beleidsregels Krediethypotheek en pandrecht bijstand Kerkrade

A. Vooraf

De begrippen krediethypotheek en pandrecht in de bijstand zijn geen voor zichzelf sprekende begrippen. Om de leesbaarheid en de duidelijkheid van de beleidsregels te vergroten, is er voor gekozen om daaraan voorafgaand een toelichting te geven op de begrippen krediethypotheek en pandrecht in relatie tot de bijstand. Vervolgens zijn de beleidsregels en de toelichting opgenomen.

Legitimatie beleidsregels

In de WWB is het maken van een vijftal verordeningen (toeslagenverordening, afstemmingsverordening, reïntegratieverordening, verordening cliëntenparticipatie en de anti-misbruikverordening) opgedragen aan de raad. De uitvoering van de WWB is opgedragen aan het college.

De basis voor deze beleidsregels is dan ook gelegen in artikel 48 lid 3 WWB. In dit artikel is bepaald dat het college aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen kan verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.

B. Algemene Informatie

1. Inleiding

Vermogen behoort, evenals inkomen, tot de (financiële) middelen waarmee rekening moet worden gehouden bij de beoordeling, of een aanvrager zelf kan voorzien in de noodzakelijke kosten van het bestaan.

In artikel 34 wordt het begrip vermogen volgens de WWB gedefinieerd. Het vermogen is het saldo van de waarde van de bezittingen, verminderd met de schulden. In het tweede lid wordt aangegeven dat een bij de aanvang van de uitkering aanwezig (bescheiden) vermogen tot een bepaald bedrag, de vermogensgrens, niet als vermogen wordt aangemerkt. In het derde lid worden deze bedragen genoemd. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Vermogen kan meerdere vormen hebben. Het kan onder meer gaan om een bedrag aan (spaar-)geld, waardepapieren, vermogen in natura (bijvoorbeeld een waardevolle verzameling) of een vermogen gebonden in een eigen woning.

Het algemene uitgangspunt is, dat vermogen in de eerste plaats wordt besteed aan de noodzakelijke kosten van levensonderhoud. Als het vermogen van de aanvrager meer bedraagt dan het voor hem geldende vrij te laten vermogen wordt de aanvraag afgewezen. Daarbij is overigens nog wel van belang, of iemand direct over dit vermogen kan beschikken.

2. Wettelijk kader WWB

Artikel 34: vermogen

1. Onder vermogen wordt verstaan:

- a. de waarde van de bezittingen waarover de alleenstaande of het gezin beschikt of redelijkerwijs kan beschikken, verminderd met de aanwezige schulden. De waarde van de bezittingen wordt vastgesteld op de waarde in het economische verkeer bij vrije oplevering;
- b. middelen die worden ontvangen in de periode waarover algemene bijstand is toegekend, voorzover deze geen inkomen betreffen als bedoeld in de artikelen 32 en 33.

2. Niet als vermogen wordt in aanmerking genomen:

- a. bezittingen in natura die naar hun aard en waarde algemeen gebruikelijk zijn dan wel, gelet op de omstandigheden van persoon en gezin, noodzakelijk zijn;
- b. het bij de aanvang van de bijstand aanwezige vermogen voorzover dit minder bedraagt dan de van toepassing zijnde vermogensgrens, genoemd in het derde lid;
- c. spaargelden opgebouwd tijdens de periode waarin bijstand wordt ontvangen;
- d. het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf, bedoeld in artikel 50, eerste lid, voorzover dit minder bedraagt dan € 43.700,- (per 01-01-2006); e. vergoedingen voor immateriële schade als bedoeld in artikel 31, tweede lid, onderdelen l en m.

3. De in het tweede lid, onderdeel b, bedoelde vermogensgrens is:

- a. voor een alleenstaande: € 5.180,- (per 01-01-2006);

b. voor een alleenstaande ouder: € 10.360,-- (01-01-2006);
c. voor de gehuwden tezamen: € 10.360,-- (per 01-01-2006).

4. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op bezittingen die worden verworven in de periode waarover algemene bijstand is toegekend en op middelen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, met dien verstande dat de van toepassing zijnde vermogensgrens, bedoeld in het derde lid, daarbij wordt vermindert met het vermogen dat: a. bij aanvang van de bijstandsverlening niet in aanmerking is genomen op grond van het tweede lid, onderdeel b; b. tijdens de bijstandsverlening niet in aanmerking is genomen op grond van dit lid.

Artikel 50: eigen woning

1. De belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, heeft recht op bijstand voorzover tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring, van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden verlangd.

2. Indien voor de belanghebbende, bedoeld in het eerste lid, recht op algemene bijstand bestaat, heeft die bijstand de vorm van een geldlening: 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; en

b. voorzover het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d.

Artikel 3 lid 6: definitie woning

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder een woning mede verstaan een woonwagen of een woonschip.

Artikel 48 lid 3: zekerheidsstelling

Het college kan aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.

3. De eigen woning

3.1. vermogen in de woning

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 kredietverlennende 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 WWB).

3.2. vaststellen van het vermogen

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 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 WWB) en het saldo van de schuld, de (hypothecaire) geldlening, die erop rust.

3.3. taxeren of niet?

De wet bevat geen bepalingen over het vaststellen van de waarde van de woning. Gesteld zou kunnen worden dat de waarde van een woning vaststaat op grond van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Het waardeniveau op grond van de WOZ is voornamelijk steeds circa 3 jaar voor de situatiedatum bepaald. Bijvoorbeeld. Bij een aanvraag voor een krediet hypotheek in januari 2006 vindt de bepaling van de waarde van de woning met behulp van de WOZ plaats op het waardeniveau van 2003. Derhalve is gebruikmaking van de taxatie op grond van de WOZ nog niet bruikbaar. Vanaf 2007 is het de bedoeling dat er een jaarlijkse waardering van de woningen plaats vindt. Alsdan kan deze waardebepaling wellicht wel gebruikt worden. Voornamelijk zal bij een bijstands aanvraag van een woningbezitter derhalve in de regel een taxatie plaatsvinden.

3.4. kosten van de taxatie

Evenmin bevat de wet bepalingen wie voor de kosten van de taxatie opdraait, de aanvrager of de gemeente. Omdat de aanvrager de gegevens over zijn vermogen moet overleggen, is het logisch dat de

kosten die daaruit voortvloeien in beginsel voor de aanvrager zijn. De aanvrager kan voor deze kosten bijzondere bijstand aanvragen.

3.5. vaststelling van het saldo van de schulden

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 WWB) 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.

3.6. uiteindelijke vaststelling

Zoals hiervoor al aangegeven is het vermogen in de woning de aftreksom van de waarde van het huis min de restschuld van de daar op rustende lening.

3.7. extra vermogensvrijlating bij eigen woning

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 € 43.700,- (per 01-01-2006) buiten beschouwing.

3.8. het in aanmerking te nemen vermogen in de woning

De berekening van het in aanmerking te nemen vermogen kan het best aan de hand van een voorbeeld worden geschetst: Situatie: gezin in bezit van eigen woning

getaxeerde waarde van de woning (vrije oplevering) € 152.000,-

saldo van de (hypothecaire) lening op de woning € 82.000,-

overwaarde woning € 70.000,-

vrijlating in de woning € 43.700,-

in aanmerking te nemen vermogen in de woning € 26.300,-

3.9. alleen als men de woning zelf bewoont

In het voorgaande is een aantal malen geschreven "bij bewoning van een eigen woning". Dit betekent dat de extra vermogensvrijlating en de mogelijkheid van de vestiging van een zakelijk zekerheidsrecht (daarover later meer) alleen opgaan, 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. Verkoop van de woning leidt er niet toe dat hij dakloos wordt en ook eventuele huurders komen niet op straat te staan (verkoop breekt geen huur). In het vervolg van dit stuk wordt, als er staat eigen woning, bedoeld de door belanghebbende bewoonde eigen woning.

4. Vorm van de bijstand

Op grond van artikel 50 WWB moet de algemene bijstand in de vorm van leenbijstand worden verstrekt, voorzover het vermogen gebonden in de woning hoger is dan het vermogen dat vrijgelaten mag worden. Dit mits de totale bijstand over het jaar meer bedraagt dan één maal het minimumloon (= gezinsnorm).

In bovenstaand voorbeeld zal de bijstand tot een bedrag van € 26.300,00 als leenbijstand worden verstrekt. Wanneer na verloop van tijd dit bedrag overschreden wordt, is het meerdere bijstand om niet.

5. Zekerheidsstelling

5.1. mogelijkheid van zekerheidsstelling

De Abw stelde dat bij verstrekking van leenbijstand in verband met vermogen in de eigen woning, als zekerheid voor de terugbetaling van de lening een krediethypotheek gevestigd diende te worden. Bij de invoering van de WWB is de gemeente echter volledig financieel verantwoordelijk voor de verstrekte bijstandsgelden. In de WWB zijn er geen verplichtingen hieromtrent meer opgenomen.

Wel kent de WWB artikel 48 lid 3: Het college kan aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen

Het college is nu bevoegd aan de bijstandsverlening de voorwaarde van zekerheidsstelling voor de aanvrager te verbinden. Deze zekerheidsstelling beperkt zich niet tot een krediethypotheek zoals onder de Abw, maar het kan bij woonschepen of woonwagens ook gaan om een stil pandrecht. Aangezien Kerkrade geen woonschepen kent, wordt dit begrip verder buiten beschouwing gelaten.

5.2. verschil hypotheek en pandrecht

Zoals al aangegeven zijn beide rechten zekerheidsstellingen. De hypotheek- of pandrechthouder heeft het recht van parate executie als de schuldenaar zijn verplichtingen niet nakomt.

Alleen op registergoederen is het vestigen van een hypotheekrecht mogelijk. Een woonhuis is altijd een registergoed. Voor woonwagens geldt dat deze niet geregistreerd kunnen worden in het kadaster. Het vestigen van een stil (ofwel bezitloos) pandrecht is dan de enige optie.

Het hypotheekrecht geeft een veel grotere zekerheid dan het pandrecht. Hypotheekrecht wordt gevestigd door inschrijving van de notariële akte bij het Kadaster. Aan vervreemding of belening van het registergoed komt iedere keer weer een notaris te pas. Deze moet de Kadastrale registers raadplegen.

Een pandrecht wordt geregistreerd bij de Inspectie der Registratie en Successie van de Belastingdienst of bij een notaris. Probleem bij het pandrecht is dat deze registers niet openbaar zijn. De kenbaarheid voor derden is daardoor beperkt. Het kan dan ook gebeuren dat een zaak waarop pandrecht rust wordt verkocht zonder dat de koper bekend was met het pandrecht. Bij een registergoed is dat onmogelijk.

5.3. kosten van registratie onroerend goed en vestiging krediethypotheek

Alleen bij registratie in het kadaster bestaat de mogelijkheid van het vestigen van een veel meer zekerheidgevende hypotheek. De gemeente kan deze registratie verlangen op grond van artikel 48 lid 3 van de WWB. Hieraan zijn echter kosten verbonden. Ook hierover weer geen bepalingen in de wet. Wanneer uiteindelijk wordt overgegaan tot het vestigen van hypotheek- of pandrecht, zal blijken dat ook de notaris betaald moet worden. Net als bij de taxatiekosten, is het logisch dat deze kosten in beginsel voor rekening van de aanvrager komen.

5.4. aflossing van de krediethypotheek

Voor de aflossing van de geldlening kent de WWB evenmin regels of het zou het gestelde in artikel 58 lid 1 onder b moeten zijn: 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 alleen 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. Met andere woorden de gemeente is vrij om te bepalen vanaf welk moment moet worden afgelost, welke termijnen daarbij worden toegepast en wanneer rente verschuldigd is. Ook voor de hoogte van deze rente bestaan geen voorschriften. Hier zullen dus weer keuzes gemaakt moeten worden. Het Besluit krediethypotheek dat onder de Abw gold, is hierbij als leidraad gevolgd. De bepalingen met betrekking tot aflossing en renteberekening zijn opgenomen in de gemeentelijke beleidsregels. Voor de hand liggend is dus, 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.

6. Waardestijging woning

De laatste jaren zijn woningen in het algemeen behoorlijk in waarde gestegen. Het is echter niet zo maar mogelijk om een dergelijke waardestijging mee te nemen in de omvang van de bijstand die in de vorm van geldlening wordt verstrekt. Op grond van artikel 7 van het voormalige Besluit krediethypotheek bijstand bestond de mogelijkheid om een nieuwe hypotheek te berekenen eerst nadat de bijstandsverlening gedurende een periode van 2 jaar onderbroken was geweest. In de WWB is een dergelijke bepaling niet opgenomen. De wetgever is er evenwel vanuit gegaan dat het regime van de WWB gunstiger is voor belanghebbende. Het is daarom niet correct om bij een onder de WWB tot stand gekomen krediethypotheek op een eerder moment dan na een periode van onderbreking van de bijstandsverlening van tenminste 2 jaar de hypotheek opnieuw te berekenen.

Er is daarentegen geen enkel beletsel om, ingeval in het verleden geen krediethypotheek is gevestigd, bij een waardestijging alsnog (voor de eerste maal) een krediethypotheek te vestigen.

7. Hernieuwde bijstandsaanvraag

De Abw kende bepalingen met betrekking tot een nieuwe bijstandsaanvraag binnen twee jaar na beëindiging van een eerdere bijstandsperiode, waarbij bijstand verleend was in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek. Bij een dergelijke aanvraag gold voor de aanvrager een bescherming met betrekking tot de bepaling van zijn vermogen in de woning. Uitgegaan diende te worden van de vermogensvaststelling met betrekking tot de woning bij de eerdere aanvraag.

Ook hierin is de gemeente nu vrij. Ook bij een nieuwe aanvraag binnen twee jaar na beëindiging van een eerdere bijstandsperiode, zou mogen worden uitgegaan van de marktwaarde van de woning bij de nieuwe aanvraag. Omdat het aanvaarden van werk voor een kortere periode voor een belanghebbende dan mogelijk niet aantrekkelijk zou zijn, is het raadzaam de richtlijn van de Abw uit de vorige alinea over te nemen.

8. Keuzes aan de gemeente

Het mag duidelijk zijn dat door het niet meer opnemen van regels omtrent zekerheidstelling en aflossing in de WWB, de beslissingruimte, maar ook de verantwoordelijkheid, van de gemeente verruimd is. Geen keuzevrijheid is er, wat betreft de vorm van de bijstand. Zodra er sprake is van een in aanmerking te nemen vermogen in de woning en de verstrekte bijstand bedraagt over een periode van een jaar meer dan het minimumloon, moet de bijstand worden verleend als geldlening.

C. Beleidsregels Krediethypotheek & Pandrecht Bijstand Kerkrade

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. het college: het college van burgemeester en wethouders
- b. WWB: Wet werk en bijstand

2. Vorm van de geldlening

2.1. Indien voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, recht op bijstand bestaat als bedoeld in artikel 50, eerste lid van de WWB en die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de WWB, wordt die verleend onder verband van hypotheek.

2.2. Indien voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woonwagen met bijbehorend erf, overeenkomstig het bepaalde in artikel 50, eerste lid van de WWB recht op bijstand bestaat en die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de WWB, wordt die geldlening verleend onder vestiging van een pandrecht.

2.3. De punten 2.1. en 2.2. zijn niet van toepassing op de zelfstandige.

3. Meewerkingsplicht en afstemming

3.1. Het college verbindt aan de verlening van bijstand onder verband van hypotheek c.q. onder vestiging van pandrecht als bedoeld in 2.1. en 2.2. de verplichting dat de belanghebbende meewerkt aan vestiging van hypotheek dan wel pandrecht.

3.2. Indien belanghebbende in een voorkomend geval niet meewerkt aan het vestigen van hypotheek c.q. pandrecht, dan dient de bijstand in zijn geheel te worden geweigerd vanaf ingangsdatum van de bijstand. Reeds verleende bijstand is terstond opeisbaar.

4. Vaststelling waarde woning

4.1 De geldlening, bedoeld in artikel 2, is ten hoogste de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden.

4.2 Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een taxateur voor onroerende zaken die door het college in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen of door een gemeentelijke taxateur.

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

5. Waardestijging woning

5.1. Indien bij de aanvang van de bijstandsverlening al wél een hypotheek is gevestigd, bestaat de mogelijkheid om een nieuwe hypotheek te berekenen eerst nadat de bijstandsverlening gedurende een periode van 2 jaar onderbroken is geweest.

5.2. In gevallen waarin bij (de aanvang van) de bijstandsverlening geen krediethypotheek gevestigd is omdat de waarde in de woning daartoe geen aanleiding gaf, vindt elke 5 jaar een heronderzoek plaats ten behoeve van het bepalen van het recht op voortzetting van de bijstand.

6. Voorwaarden en bedingen

6.1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in de artikelen 7. en 8.

6.2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte c.q. pandovereenkomst.

7. Vaststelling hoogte aflossing

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

7.2. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.

7.3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld.

7.4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de WWB dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in artikel 19 en 45 van genoemde wet, wordt geen aflossing gevegd. Tevens wordt geen aflossing gevegd indien belanghebbende een uitkering op grond van de Wet inkomensvoorziening kunstenaars ontvangt.

7.5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven stelt het college zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vast.

7.6. 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.

7.7. 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.

8. Restant vordering

8.1. Indien door toepassing van artikel 7, vierde tot en met zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost, is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.

8.2. De rente, bedoeld in het eerste lid, is de wettelijke rente, verminderd met drie procent.

8.3. Indien belanghebbende naar het oordeel van het college 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.

8.4. Indien belanghebbende naar het oordeel van het college geen rente kan betalen wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.

8.5. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

9. Verkoop of vererving van de woning

9.1. 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 8, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.

9.2. 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.

9.3. 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 WWB bij de vaststelling van de geldlening op de waarde van de woning in mindering is gebracht.

9.4. 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.

10. Herleving recht op bijstand

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsverlening onder verband van hypotheek c.q. onder vestiging van pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek c.q. het laatst gevestigde pandrecht.

11. Opgave

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

12. Wijzigingen in de situatie

Degene aan wie krachtens deze regels een voorziening is verstrekt, is verplicht aan het college mededeling te doen van feiten en omstandigheden, waarvan redelijkerwijs duidelijk moet zijn dat deze van invloed kunnen zijn op het recht op een voorziening.

13. Beslissing in gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien

In gevallen, de uitvoering van deze beleidsregels betreffende, waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college.

14. Slotbepalingen

Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2007 .

D. Toelichting op de beleidsregels

Algemene toelichting

A. Algemeen

1. De verplichting tot rentebetaling is vervallen; alleen als sprake is van schuldige nalatigheid ten aanzien van de aflossing, geldt er wel een renteverplichting. Voorts, maar dat hoeft niet in deze beleidsregels geregeld te worden omdat het tot de gebruikelijke bedingen kan worden gerekend die in een hypotheekakte worden opgenomen, wordt rente in rekening gebracht wanneer na verkoop van de woning niet terstond wordt afgerekend. Met het schrappen van het rentebeding wordt, naast het wegnemen van enkele in de praktijk blijvende onbillijkheden, voorrang gegeven aan het aflossen van de geldlening.
2. De aflossingsperiode van vijftientig jaar of langer die voortvloeit uit een vastgelegde aflossing van 4 procent per jaar, is teruggebracht naar ten hoogste tien jaar. Deze wijziging hangt nauw met het voorgaande samen. Door het vervallen van de renteverplichting ontstaat immers de ruimte voor het sneller aflossen van de lening. Zo wordt de termijn gedurende welke men, door af te lossen, nog de gevolgen ervaart van de periode waarin men op bijstand was aangewezen, aanzienlijk bekort. Dit spoort met het streven om het herstel van de zelfstandige bestaansvoorziening zoveel mogelijk te bevorderen. Het terugbrengen van de aflossingsperiode betekent niet dat in alle gevallen de geldlening binnen tien jaar volledig zal zijn terugbetaald. Er wordt immers rekening gehouden met de hoogte van het inkomen na de bijstandsperiode. Wanneer na tien jaar niet het volledige geleende bedrag blijkt te zijn afgelost, wordt het restant in ieder geval afgerekend bij verkoop of vererving van de woning. Aan belanghebbende wordt dan geen vooraf vastgestelde aflossingsverplichting meer opgelegd. Wel is het redelijk om rente in rekening te brengen. Er is immers reeds 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.
3. Expliciet is geregeld dat het college de krediethypotheek naar een andere koopwoning kan laten meenemen wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van betrokkene daartoe aanleiding geven. Om het herstel van de zelfstandige bestaansvoorziening te bevorderen, is dit ook geregeld bij verkoop van de woning in verband met werkaanvaarding elders.
4. Geregeld is op welke wijze ten aanzien van het vestigen van de hypotheek moet worden gehandeld indien de belanghebbende na een bijstandsperiode weer opnieuw op bijstand raakt aangewezen.

B. Geen renteverplichting

De afschaffing van de renteverplichting vergroot de ruimte voor het aflossen van de geldlening. Er wordt van uitgegaan dat het vervallen van de renteverplichting positief zal uitwerken op het functioneren van de krediethypotheekregeling, doordat er eerder ruimte ontstaat om de aflossing te voldoen. De belanghebbende wordt zo eerder in staat gesteld weer eigen vermogen op te bouwen. Het risico van een mogelijk remmende werking van een krediethypotheek op het aanvaarden van betaalde arbeid wordt tot een minimum beperkt. Voor de uitvoering werkt het afschaffen van de renteverplichting positief uit doordat nu voorrang wordt gegeven aan de aflossing en de periode gedurende welke het inkomen van belanghebbende moet worden beoordeeld op aanwezige aflossingscapaciteit aanzienlijk is bekort. De administratieve handelingen die verbonden zijn aan het in rekening brengen van de rente zullen pas na tien jaar aan de orde kunnen komen. Rente is verschuldigd bij schuldige nalatigheid ten aanzien van het voldoen van de aflossing binnen de periode van tien jaar. Het rentepercentage is in dat geval gelijk aan de wettelijke rente. Na de aflossingsperiode van tien jaar is altijd rente verschuldigd om het verschil met andere leningen beperkt te houden. Deze rente is 3 procent lager dan de wettelijke rente. 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. Dit in tegenstelling tot de rente bij schuldige nalatigheid, waarbij wel sprake is van rente over een rentevordering. 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 al tien jaar de tijd gegund om rentevrij af te lossen. Die periode had zoveel mogelijk benut kunnen worden. Bij het onderdeel aflossing wordt verder ingegaan op een bepaling die het oplopen van de schuld afremt.

Rente is ook verschuldigd wanneer de woning wordt verkocht en er niet snel wordt afgerekend. Het is redelijk van betrokkene te vergen dat na ontvangst van de opbrengst de lening direct wordt terugbetaald. De woning was immers de zekerheidsstelling en door verkoop kan die zekerheid worden geëffectueerd. De rente dient dan als stimulant. Aangezien een dergelijke renteverplichting een gebruikelijk beding is in een hypotheekakte, is het niet nodig om dit te regelen.

C. De aflossing

In samenhang met het vervallen van de renteverplichting is de aflossingsperiode, volgend uit een vastgelegde aflossing van 10 procent per jaar, bepaald op ten hoogste 10 jaar. Dit houdt in dat jaarlijks in beginsel 10 procent van de schuld moet worden terugbetaald. Door de duur waarin een aflossing gevegd wordt beperkt te houden, is deze voor zowel de belanghebbende als de gemeente overzienbaar. De periode van tien jaar waarin een aflossing wordt gevegd, begint op het moment dat de bijstandverlening wordt beëindigd. Per maand zal dan in beginsel een aflossing plaatsvinden die gelijk is aan het bedrag dat zou volgen uit tien jaar aflossing, dus 1/120 van de geldlening.

Het nieuwe inkomen kan echter zodanig zijn dat een hoger maandelijks aflossingsbedrag gevraagd zou kunnen worden. Daarom is aangegeven dat de aflossingsperiode ten hoogste tien jaar bedraagt. Belanghebbende dient echter ook de mogelijkheid te hebben om een lager maandelijks aflossingsbedrag te betalen dan het bedrag dat volgt uit hetzij de aflossingsperiode van tien jaar, hetzij uit een hoger

vastgesteld bedrag. Het inkomen of bepaalde noodzakelijke bijzondere bestaansuitgaven die belanghebbende voor eigen rekening moet nemen - zoals hoge woonlasten -, kunnen daartoe aanleiding geven. Ook de aflossing van een geldlening onder verband van hypotheek c.q. pandrecht is een kwestie van maatwerk, waarbij met de omstandigheden in het individuele geval rekening dient te worden gehouden. Een correcte toepassing van de bepaling daarover houdt in dat bij het bepalen van de aflossingscapaciteit in het inkomen, die noodzakelijke bijzondere kosten eerst op het inkomen in mindering worden gebracht. Daardoor wordt ervoor gezorgd dat belanghebbende die kosten kan betalen.

Aangezien de hoogte van het inkomen en de noodzakelijke uitgaven geen vast gegeven hoeven te zijn, is bepaald dat het maandelijkse aflossingsbedrag telkens voor één jaar wordt vastgesteld. Het gaat hierbij om een aflossingsjaar dat dus niet noodzakelijkerwijs samenvalt met een kalenderjaar. Deze wijze van vastlegging betekent dat periodiek een controle op de financiële situatie van belanghebbende plaatsvindt. Tussentijds is bijstelling van het aflossingsbedrag ook mogelijk. Dit kan op initiatief van het college en op verzoek van belanghebbende zelf.

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. Bovendien is daarover de wettelijke rente verschuldigd, bij wijze van boete. Het ligt in de rede om in zo'n 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 woning of woonwagen ter beschikking.

Volgens het op 1 januari 1992 in werking getreden nieuw Burgerlijk Wetboek moet de wettelijke rente worden betaald over de tijd dat verzuimd is om aan de verplichting te voldoen. In dit besluit is aangegeven dat maandelijks een aflossing moet worden gedaan. Blijft die aflossing achterwege, dan is vanaf dat moment sprake van verzuim en is derhalve de wettelijke rente verschuldigd.

Geregeld is dat bij een inkomen op bijstandsniveau geen aflossing wordt gevergd. Dit niveau is de landelijk geregelde norm (zie WWB), vermeerderd met de eventuele gemeentelijke toeslag en andere toeslagen (voor woonkosten) op grond van de WWB, die zouden gelden als belanghebbende nog steeds bijstand zou ontvangen. Daardoor blijft het inkomen tot dat niveau beschikbaar voor de voorziening in de algemeen noodzakelijke bestaanskosten, waaronder noodzakelijke reserveringen, zoals voor duurzame gebruiksgoederen, belastingen en heffingen. De nieuwe regeling wijkt hierin dus niet af.

Deze benadering levert een verschil op met de beslagregeling, waarbij rekening wordt gehouden met een beslagvrije voet van 90 procent van de bijstandsnorm, inclusief vakantietoeslag en vermeerderd met de eventuele ziektekostenpremie en hoge woonlasten die voor eigen rekening van belanghebbende komen. Bij beslag gaat het echter om situaties waarin men eerder had kunnen reserveren, maar dat niet heeft gedaan. Bij krediethypotheek is dat niet het geval. Het verschil wordt daarom verantwoord geacht.

Het is denkbaar dat op het moment van aflossen de huishoudsituatie is gewijzigd ten opzichte van het moment waarop de bijstand onder verband van hypotheek werd verleend. Belanghebbende is bijvoorbeeld inmiddels gescheiden. Aan het college wordt overgelaten te bepalen welke wijzigingen nodig zijn met betrekking tot de vraag wie in die situatie voor de aflossing wordt aangesproken.

Daarnaast biedt de in deze beleidsregels aangegeven aflossingssystematiek voldoende ruimte voor een beoordeling van zo'n gewijzigde individuele situatie.

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 werkt daarbij als stimulans.

Het kan zich voordoen dat belanghebbende naar het oordeel van het college 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 nul euro 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 het college 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, ook al wordt er geen, of een lagere, aflossing opgelegd in verband met de hoogte van het inkomen of noodzakelijke bijzondere kosten van belanghebbende. 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.

D. Meenemen krediethypotheek naar een andere koopwoning tijdens de bijstandsperiode

In artikel 9, eerste lid, is geregeld dat bij verkoop van de woning de geleende bijstand dient te worden terugbetaald, alsmede de eventueel bijgeschreven rentevorderingen. Dat geldt ook bij verkoop tijdens het ontvangen van bijstand wanneer er dringende redenen zijn om te verhuizen. In het tweede lid is echter bepaald dat het college een verwisseling van onderpand kan toestaan wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende daartoe aanleiding geven. Deze mogelijkheid komt er dus op neer dat belanghebbende het vrijgekomen vermogen niet hoeft in te zetten voor de bestaansvoorziening, maar daarmee een meer passende woning kan aankopen. Aangezien de laatste hypotheek in verband met de bijstandverlening is afgelost, ontbreken deze middelen voor de aankoop van een andere woning. Het college kan deze middelen als nieuwe lening onder verband van krediethypotheek ter beschikking stellen. Als voorwaarde hiervoor geldt dat belanghebbende het na afrekening vrijgekomen vermogen volledig inzet bij het kopen van een vervangende woning. Met deze uitzondering op het inzetten van vrijgekomen vermogen voor de bestaansvoorziening en de mogelijkheid tot het verstrekken van een nieuwe geldlening wordt vermeden dat een verhuizing wegens bijzondere omstandigheden nadeliger uitwerkt dan het aanhouden van de woning.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2. Vorm van de geldlening

Met de vaststelling van de Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht Bijstand Kerkrade is gekozen voor de zekerheidsstelling van hypotheek en pandrecht.

Ofschoon het pandrecht niet de zekerheid geeft van het hypotheekrecht, verdient het toch de voorkeur om een pandrecht te vestigen. Het pandrecht is een zakelijk zekerheidsrecht. Dat wil zeggen dat de schuldeiser de in pand gegeven zaken kan uitwinnen als een schuldenaar zijn verplichtingen niet nakomt. Voorts is het pandrecht een recht waarmee, op daaraan onderworpen goederen, een vordering tot voldoening van een geldsom bij voorrang boven andere schuldeisers kan worden verhaald.

De Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht Bijstand Kerkrade zijn niet van toepassing verklaard op zelfstandigen omdat voor zelfstandigen geldt het Besluit bijstandverlening zelfstandigen 2004.

Artikel 3. Meewerkingsplicht en afstemming

Bij verlening van bijstand onder verband van hypotheek dan wel pandrecht dient aan de belanghebbende telkens de verplichting te worden opgelegd dat hij meewerkt aan de vestiging van hypotheek of pandrecht.

Essentieel voor zekerheidsstelling is namelijk de totstandkoming van een hypotheek- dan wel pandovereenkomst. Werkt een belanghebbende niet mee, dan kan geen zekerheid worden gerealiseerd en dient er geen bijstand te worden verleend. Eventueel reeds verleende bijstand in de vorm van een voorschot dient te worden terugbetaald.

Artikel 4. Vaststelling waarde woning

Sinds de inwerkingtreding van de WWB bedraagt de geldlening ten hoogste de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden. Anders dan onder de Abw het geval was is het college onder de WWB niet bevoegd om de waarde van het in de woning gebonden vermogen te verminderen met het niet gebruikte deel van de algemene vermogensvrijlating. Artikel 50 WWB laat daartoe geen ruimte en de WWB bevat geen equivalent van artikel 20 lid 3 onderdeel b Abw. De wetgever heeft voor deze benadering gekozen omdat hij de methode van artikel 20 Abw te omslachtig vond. Ter compensatie is het bedrag aan vrij te laten vermogen in de woning fors opgehoogd.

De waarde van de woning wordt in beginsel vastgesteld door een taxateur die is aangewezen door het college. Dit gebeurt met de goedkeuring van de belanghebbende. Tevens kan de waarde van de woning worden vastgesteld door een gemeentelijk taxateur. Het zal daarbij vooralsnog niet gaan om een taxatie in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Gebruik van de WOZ-taxatie is alleen toegestaan indien deze van recente datum is. WOZ-taxaties die ouder zijn dan zes maanden zijn daarom in het algemeen niet meer bruikbaar voor de waardevaststelling van de woning. Deze termijn is afkomstig uit al wat oudere jurisprudentie. Het werken met een recente WOZ-taxatie heeft voor de belanghebbende als voordeel dat hieraan geen kosten verbonden zijn. Taxatiekosten komen namelijk voor zijn rekening. Het gebruikmaken van een recente WOZ-beschikking is dus een bevoegdheid en geen verplichting. Het college kan in plaats daarvan een nieuwe taxatie verlangen. Is er echter een WOZ-taxatie van recente datum beschikbaar dan zal het verlangen van een nieuwe taxatie wel goed gemotiveerd moeten worden. Dit volgt uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit de jurisprudentie volgt dat bij het bepalen van de waarde van de woning geen rekening gehouden hoeft te worden met subsidies die de belanghebbende heeft ontvangen voor het aanpassen van de woning (denk bijvoorbeeld aan een woonvoorziening op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten). Met andere woorden: de waarde van de woning hoeft niet verlaagd te worden met bedoelde subsidies.

Wanneer zowel algemene als bijzondere bijstand nodig is, hoeft er maar één hypotheekakte te worden opgesteld. Bij aflossingen kan op die manier, indien gewenst, zichtbaar worden gemaakt op welk soort bijstand wordt afgelost.

De kosten die gemeoid zijn met het vestigen van een krediethypotheek c.q. pandrecht (bijvoorbeeld taxatiekosten) komen in beginsel voor rekening van belanghebbende. Heeft belanghebbende voldoende middelen om deze kosten te dragen, dan dient hij ze ook zelf te dragen. Pas wanneer dit niet het geval is, kan bijzondere bijstand voor deze kosten worden verleend. Kosten voor taxatie etc. dienen te worden beschouwd als bijzondere noodzakelijke kosten van het bestaan, zodat eventuele bijstand voor deze kosten als bijzondere bijstand moeten worden beschouwd. Dit dus ongeacht of belanghebbende een aanvraag algemene bijstand of een aanvraag bijzondere bijstand heeft ingediend.

Of belanghebbende recht heeft op bijzondere bijstand dient te worden vastgesteld aan de hand van artikel 35 lid 1 WWB en de daarop gemeentelijke draagkrachtregels. De draagkracht uit vermogen bedraagt voor deze kosten 100%. Wanneer aanvrager over vermogen beschikt conform het bepaalde in artikel 34 lid 3 WWB, moet dit vermogen dus eerst aangewend worden om de kosten die gemeoid zijn met het vestigen van een krediethypotheek c.q. pandrecht te betalen.

Artikel 5. Waardestijging woning

5.1. Het is niet correct om bij een onder de WWB tot stand gekomen krediethypotheek op een eerder moment dan na een periode van onderbreking van de bijstandsverlening van tenminste 2 jaar opnieuw te berekenen.

5.2. Uitspraken van de CRvB, met name CRvB 29-03-2005, nrs. 03/155 NABW e.a., maken het mogelijk om bij een (forse) waardestijging van de woning alsnog een krediethypotheek te vestigen ingeval in het verleden geen krediethypotheek is gevestigd. Voorts geeft artikel 53a lid 2 WWB het college een algemene onderzoeksbevoegdheid. Daarmee heeft het college de bevoegdheid tot het doen van heronderzoeken en het bepalen van de frequentie waarmee dergelijke onderzoeken dienen plaats te vinden. De frequentie van deze heronderzoeken is bepaald op één keer per 5 jaar. Bij een (forse) waardestijging van de woning wordt slechts overgegaan tot het vestigen van een krediethypotheek indien het vermogen gebonden in de woning zoals bedoeld in artikel 34 lid 2 WWB met meer dan € 7.500,- wordt overschreden.

Artikel 6. Voorwaarden en bedingen

Bij gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte of pandovereenkomst moeten worden opgenomen, kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting. Het niet zuiveringsbeding hoeft niet meer in de hypotheekakte cq pandovereenkomst te worden opgenomen, omdat dit reeds in het nieuw Burgerlijk Wetboek is geregeld.

Artikel 7. Vaststelling hoogte aflossing

Met de invoering van de WWB zijn diverse bepalingen gewijzigd.

De verplichting tot rentebetaling is vervallen; alleen als sprake is van schuldige nalatigheid ten aanzien van de aflossing, geldt er wel een renteverplichting. Voorts, maar dat hoeft niet in dit besluit zelf geregeld te worden omdat het tot de gebruikelijke bedingen kan worden gerekend die in een hypotheekakte worden opgenomen, wordt rente in rekening gebracht wanneer na verkoop van de woning niet terstond wordt afgerekend. Met het schrappen van het rentebeding wordt, naast het wegnemen van enkele in de praktijk blijvende onbillijkheden, voorrang gegeven aan het aflossen van de geldlening.

De aflossingsperiode van vijftientig jaar of langer die voortvloeide uit een vastgelegde aflossing van 4 procent per jaar, is teruggebracht naar ten hoogste tien jaar. Deze wijziging hangt nauw met de voorgaande wijziging samen. Door het vervallen van de renteverplichting ontstaat immers de ruimte voor het sneller aflossen van de lening. Zo wordt de termijn gedurende welke men, door af te lossen, nog de gevolgen ervaart van de periode waarin men op bijstand was aangewezen, aanzienlijk bekort. Dit spoort met het streven om het herstel van de zelfstandige bestaansvoorziening zoveel mogelijk te bevorderen. Het terugbrengen van de aflossingsperiode betekent niet dat in alle gevallen de geldlening binnen tien jaar volledig zal zijn terugbetaald. Er wordt immers rekening gehouden met de hoogte van het inkomen na de bijstandsperiode. Wanneer na tien jaar niet het volledige geleende bedrag blijkt te zijn afgelost, wordt het restant in ieder geval afgerekend bij verkoop of vererving van de woning. Aan belanghebbende wordt dan geen vooraf vastgestelde aflossingsverplichting meer opgelegd. Wel is het redelijk om rente in rekening te brengen. Er is immers reeds 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.

Artikel 8. Restant vordering

Wanneer na tien jaar niet het volledige geleende bedrag blijkt te zijn afgelost, wordt het restant in ieder geval afgerekend bij verkoop of vererving van de woning. Aan belanghebbende wordt dan geen vooraf vastgestelde aflossingsverplichting meer opgelegd. Wel is het redelijk om rente in rekening te brengen. Er is immers reeds 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.

Artikel 9. Verkoop of vererving van de woning

Een verkoop van de woning hoeft niet terstond 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. Bij verkoop van de woonwagen, zijnde een niet-registergoed, vindt er in de regel wel direct een financiële afwikkeling plaats. De gemeente zal de geldlening na verkoop dan ook terstond in één keer moeten terugontvangen.

Wanneer de woning of woonwagen 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 is niet gegarandeerd dat belanghebbende uiteindelijk bij verkoop van de woning of de woonwagen het vrijgelaten vermogen, als bedoeld in artikel 34, tweede lid, onder d van de WWB kan beschikken. Dit is natuurlijk afhankelijk van de verkoopwaarde, de bancaire hypotheek en de afrekening van de krediethypotheek of het pandrecht.

Artikel 11. 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.

Aldus vastgesteld door het college in zijn vergadering van 26 september 2006.

De burgemeester, de secretaris,

JJM Som, mr CM Kuikman