

Beleidsregels Krediethypotheek

WWB

Gemeente Voorst

KREDIETHYPOTHEEK

INLEIDING/VOORWOORD

1. *Krediethypotheek onder de Algemene bijstandswet (Abw)*

In artikel 20 Algemene bijstandswet is bepaald dat aan een belanghebbende die eigenaar is van een door zichzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, recht heeft op bijstand voor zover tegeldemaking, of (verdere) bezwaring van het in de woning gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden geveerd. De algemene bijstand heeft in een dergelijk geval verplicht het karakter van een geldlening onder verband van krediethypotheek, als het vermogen dat in de woning zit meer is dan € 6.807 plus de helft van het meerdere, maar maximaal samen € 27.227. Deze vrijlating kan nog worden verhoogd met het reguliere in de Abw vrij te laten vermogen, voor zover dat niet op een andere manier al in aanmerking is genomen.

Bijzondere bijstand kan onder de Abw ook onder verband van krediethypotheek worden verstrekt (of gewoon als lening, of als borgtocht, of om niet), maar dat is niet verplicht. De bijzondere bijstand wordt in Voorst nu in theorie als krediethypotheek verstrekt, als er ook algemene bijstand voor levensonderhoud wordt verleend, die op jaarbasis meer bedraagt dan het netto minimum maandloon. Er is dus geen hypotheek, die alleen op bijzondere bijstand betrekking heeft.

2. *Krediethypotheek onder de Wet werk en bijstand (WWB)*

In artikel 50 Wet werk en bijstand is bepaald, dat algemene bijstand onder de hierboven geschetste omstandigheden verplicht als geldlening wordt verstrekt, als het vermogen dat in de woning zit meer is dan € 43.100 (op 01-01-2005). Deze vrijlating, die dus aanmerkelijk hoger is dan voorheen, geldt onafhankelijk van de vrijlating van het reguliere vrij te laten vermogen.

In de WWB staat niets over bijzondere bijstand in relatie tot het hebben van een eigen woning, zoals onder de Abw nog wel het geval was. Dit betekent dat bijzondere bijstand alleen als lening kan worden verstrekt als dat op grond van de overige bepalingen van de WWB mogelijk is. Wel dient er bij de beoordeling van een aanvraag bijzondere bijstand uiteraard kritisch te worden gekeken naar de redelijke mogelijkheden van (verdere) bezwaring.

In de berichtgeving rond de WWB wordt wel gemeld dat de krediethypotheek zou zijn afgeschaft. Dat is echter maar ten dele juist. Het Besluit krediethypotheek bijstand wordt wel ingetrokken, maar de verplichting om bijstand als een lening te verstrekken (met de daaraan noodzakelijkerwijs voorafgaande beoordeling van de waarde van de woning) blijft bestaan in gevallen die daarvoor in aanmerking komen. Het is aan B&W, om al dan niet te bepalen of de als lening verstrekte bijstand door middel van een hypotheekovereenkomst zeker wordt gesteld.

Omdat in artikel 3 lid 6 WWB met een woning wordt gelijkgesteld een woonwagen of een woonschip, dient ook in deze gevallen (bij overschrijding van het vrij te laten vermogen) de bijstand als lening te worden verstrekt. Omdat woonwagens geen registergoederen zijn, en woonschepen onder een bepaald tonnage evenmin, is een hypotheek in deze gevallen niet aan de orde. Wel kan er een pandovereenkomst worden gesloten, die zoveel mogelijk op dezelfde wijze als de hypotheek kan worden opgezet en afgewikkeld.

3. *Voorliggende voorziening*

Benadrukt moet worden dat bijstandsverlening (dus ook niet in de vorm van een krediethypotheek) in het geheel niet aan de orde is als een reguliere kredietverstrekker (bank of verzekeringsmaatschappij) onder normale voorwaarden bereid is om aanvullend krediet te verstrekken waaruit betrokkene zowel in het levensonderhoud kan voorzien, als in de verdere rente- en (eventuele) aflossingsverplichtingen. Bij de aanvraag dient dit aspect nadrukkelijk aan de orde te komen.

4. *Waarom een krediethypotheek?*

Als bijstand als lening moet worden verstrekt, is het vanzelfsprekend dat deze lening ook terugbetaald moet worden. Op zich verzekert juist de overwaarde van de woning van minimaal €42.700 deze terugbetaling. Als echter de woning wordt verkocht, is er geen garantie dat de vordering van de gemeente meteen vanuit de verkoop wordt voldaan. Als het om een ex-bijstandsgerechtigde gaat, heeft de gemeente nauwelijks nog contact met deze schuldenaar. Het geld komt ter beschikking van de verkoper, die op dat moment met de opbrengst zou kunnen doen wat hij wil. De gemeente is van tevoren niet op de hoogte van eventuele plannen tot verkoop, zodat de gemeente ook niet alert haar belangen kan veilig stellen. Hetzelfde geldt, als de woning in een nalatenschap valt. Het is niet vanzelfsprekend dat de erfgenamen zich het belang van de gemeente zullen aantrekken. Ook kunnen er meerdere schuldeisers opkomen, die hun deel eisen van de nalatenschap.

Vergelijkbaar is ook het probleem, als de eigenaar dermate veel schulden aangaat, dat een faillissement of een wettelijke schuldsanering plaatsvindt. De gemeente moet dan meedelen met andere schuldeisers, en het is dan maar de vraag of de vordering van de gemeente voldaan wordt. De vordering van de gemeente, en daarmee het (financiële) risico, kan zeer aanzienlijk zijn.

Om deze problemen te voorkomen, is het nodig om het regime van de krediethypotheek ook onder de WWB voort te zetten. 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 dan 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.

Naar verwachting zal het aantal uitkeringen onder verband van dit soort lening toenemen. Niet valt uit te sluiten dat onder de nieuwe bijstandsaanvragen, die worden veroorzaakt door economische recessie en/of aanscherping van het rijksbeleid met betrekking tot andere uitkeringen (WW, WAO), een hoger gemiddeld aantal huiseigenaren zal zijn dan in het huidige Abw-bestand.

Onder bepaalde omstandigheden worden de verstrekte leningen uiteindelijk rentedragend, wat de gemeente weer middelen oplevert. Ook de rente is afgedekt door de hypotheekaktes.

Er kan met ingang van het inwerking treden van de WWB een gemeentelijk beleid voor deze krediethypotheek worden vastgesteld, dat vergelijkbaar is met de "oude" landelijke Abw-regelgeving. De beleidsregels zijn daar dan ook bijna volledig van afgeleid. De toelichting is ook grotendeels gebaseerd op de toelichting daarop.

BELEIDSREGELS KREDIETHYPOTHEEK WWB GEMEENTE VOORST

UITGANGSPUNT

Gelet op het bepaalde in artikel 50 Wet werk en bijstand (WWB) wordt door B en W van Voorst besloten om de leenbijstand als bedoeld in dat artikel enkel te verstrekken onder zekerheid van hypotheek, onder de navolgende regels. In het geval dat de woning een niet-registergoed betreft, dient dit beleid mutatis mutandis te worden toegepast; de hypotheekovereenkomst wordt dan een pandovereenkomst.

Art. 1. [Bijstand voor vestigingskosten hypotheek]

Als bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de WWB, worden daartoe ook gerekend de eventuele bijstand in de kosten, genoemd in artikel 2, derde lid.

Art. 2. [Hoogte hypotheek | Taxatie woning | Vestigingskosten ten laste van belanghebbende]

-1. De geldlening, bedoeld in artikel 1 is ten hoogste de waarde van de woning in het economische verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, tweede lid, onder d van de WWB.

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

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

Art. 3. [Opname voorwaarden in hypotheekakte]

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

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

Art. 4. [Aflossingsvoorwaarden hypotheek]

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

-2. De aflossing vangt aan, na beëindiging van de bijstandverlening, op het moment van het opleggen van de betalingsverplichting en vindt maandelijks plaats.

-3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van twee jaar vastgesteld, tenzij de aflossing voldoende is om de geldlening binnen de periode van 10 jaar af te lossen. De aflossing wordt als regel bepaald op 60% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm.

-4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 WWB dat niet uitgaat boven de

van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 tot en met 3.3 van genoemde wet, wordt geen aflossing geveerd. Ook wordt geen aflossing geveerd als belanghebbende een uitkering op grond van de Wet inkomensvoorziening kunstenaars ontvangt.

-5. Als de omstandigheden daartoe aanleiding geven, wordt zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vastgesteld.

-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. Als 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 de wettelijke rente verschuldigd.

Art. 5. [Rentevordering]

-1. Als door toepassing van artikel 4, derde 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.

-2. De rente, bedoeld in het eerste lid, is drievierde deel van de wettelijke rente.

-3. Als belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar niet kan aflossen, wordt een betaling eerst tot ten hoogste 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. Als 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.

-6. De totale betalingsverplichting aan rente en aflossing wordt als regel bepaald op 60% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm.

Art. 6. [Aflossing hypotheek bij vererving en verkoop woning]

-1. Bij verkoop of bij vererving van de woning, en als het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, evenals de op grond van artikel 5, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.

-2. Bij verkoop van de woning kan B & W wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van 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 binnen de gemeente, 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. Als bij verkoop van de woning op basis van de waarde in het economische 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.

Art. 7. [Toepassing laatst gevestigde hypotheek bij niet-duurzame onderbreking bijstandverlening]

Als binnen een periode van 6 maanden na beëindiging van de bijstandverlening onder verband van hypotheek opnieuw recht op bijstand ontstaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek.

Art. 8. [Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevorderingen]

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

Art. 9. [Inwerkingtreding]

Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie en werken terug tot 1 januari 2005 en gelden alleen ten aanzien van nieuw te vestigen hypotheek. Voor al gevestigde hypotheek blijft het daaraan gekoppelde regime gelden.

Aldus op 20 december 2005 vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Voorst.

Gepubliceerd 4 januari 2006 in het Voorster Nieuws

TOELICHTING

1. Inleiding

Bij de beoordeling of iemand aanspraak kan maken op bijstandverlening door de overheid staat steeds de vraag centraal of de belanghebbende in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij niet over de middelen beschikt om te voorzien in de noodzakelijke kosten van het bestaan. Ook ten aanzien van degene die in het bezit is van een zelfbewoonde eigen woning kunnen, vooral als gevolg van langdurige werkloosheid, dergelijke omstandigheden zich voordoen. Een eigen woning vertegenwoordigt evenwel een bepaald vermogen dat, na aftrek van de eventuele schulden die erop rusten, soms aanzienlijk zal zijn. Men beschikt dan over middelen die, gelet op het complementaire karakter van de Wet werk en bijstand, in aanmerking dienen te worden genomen, zodat strikt genomen geen aanleiding is voor de verlening van bijstand. Sinds 1970, toen artikel 7a in de Algemene Bijstandswet (ABW) werd opgenomen, is het wettelijk uitgangspunt dat dergelijke middelen, vanwege hun specifieke karakter, bijstandverlening niet dienen uit te sluiten. Het gaat immers om middelen waarover de belanghebbende veelal niet kan beschikken om in zijn bestaan te voorzien, tenzij hij deze de woning buiten de bijstand verder bezwaart of te gelde maakt. Het eerste is niet altijd realiseerbaar, omdat een potentiële kredietverstrekker ook naar het inkomen zal kijken. Het tweede betekent dat vervangende huisvesting mogelijk moet zijn. Afgezien hiervan is het in een aantal gevallen niet redelijk te verlangen dat een zelfbewoonde eigen woning te gelde wordt gemaakt of (verder) wordt bezwaard. Voor deze situatie is daarom de mogelijkheid ingevoerd van bijstandverlening in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek, de zogenaamde krediethypotheek.

Het op artikel 7a gebaseerde oorspronkelijke Besluit krediethypotheek (*Stb.* 1971, 409) is in 1983 ingrijpend gewijzigd en vervangen door het Bijstandsbesluit krediethypotheek (*Stb.* 1983, 602). Daarbij werd het rentebeding verzacht en hertaxatie van de woning (na het vestigen van een krediethypotheek) tijdens de bijstandsperiode uitgesloten. Door dat laatste ontstond voor belanghebbende meer zekerheid over de hoogte van de geldlening. Met ingang van 1983 geldt bovendien een extra vrijlating van het in de zelfbewoonde eigen woning gebonden vermogen.

De algehele herinrichting van de Algemene Bijstandswet (1996) ging gepaard met intrekking van de bestaande wet en de daarop berustende nadere regelgeving, inclusief het Bijstandsbesluit krediethypotheek (*Stb.* 1983, 602). Er was aanleiding om een vergelijkbaar besluit ook na de herinrichting te handhaven. Hoewel het aantal gevallen waarin het tot vestiging van een krediethypotheek komt de voorafgaande jaren aanzienlijk was gedaald, vooral als gevolg van de afname van het aantal nieuwe gevallen van langdurige werkloosheid, was de achterliggende problematiek nog steeds aanwezig, zodat de oorspronkelijke redenen voor invoering van de figuur van de krediethypotheek onverminderd bleven gelden. Artikel 20 van de nieuwe Algemene bijstandswet gaf aan dat wanneer algemene bijstand wordt verleend aan de eigenaar van een door hem zelf of zijn gezin bewoonde woning waarvan tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring in redelijkheid niet kan worden verlangd, deze bijstand wordt verstrekt in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek.

De overgang van de Abw naar de WWB is aanleiding om, door het vervallen van het Besluit krediethypotheek bijstand, gemeentelijk beleid vast te stellen.

2. Algemene Toelichting

2.1. Algemeen

De herinrichting van de wet leidt noodzakelijkerwijs tot een invulling van het beleid.

De drempel waarboven krediethypotheek aan de orde kan zijn, is opgenomen in artikel 34 van de WWB. Verder is in artikel 48 lid 3 van de WWB de verplichting geregeld dat belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de krediethypotheek. Voor zover aan de orde, zal binnen de beslistermijn een vestiging van krediethypotheek moeten plaatsvinden.

De regels die betrekking hebben op de door burgemeester en wethouders te verrichten onderzoeken die te maken hebben met het debiteurenbeheer zijn vervallen. Het regime van bepaling van de aflossing kan vrij worden vastgesteld.

De verplichting tot rentebetaling is niet vanaf het begin aanwezig; alleen als sprake is van schuldige nalatigheid ten aanzien van de aflossing, geldt er wel een renteverplichting. Voorts, maar dat hoeft niet in het beleid 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. Op deze wijze wordt voorrang gegeven aan het aflossen van de geldlening.

De aflossingsperiode bedraagt ten hoogste tien jaar. Door het ontbreken van de renteverplichting ontstaat immers de ruimte voor het relatief snel 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 beperken 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 bijstandperiode. 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 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.

Expliciet is geregeld dat de krediethypotheek naar een andere koopwoning binnen de gemeente Voorst kan worden meegenomen wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van betrokkene daartoe aanleiding geven. Het omzetten van de krediethypotheek naar een andere woning, als de belanghebbende de gemeente verlaat, wordt niet wenselijk geacht.

Geregeld is op welke wijze ten aanzien van het vestigen van de hypotheek moet worden gehandeld als de belanghebbende na een afgesloten bijstandsperiode weer opnieuw op bijstand raakt aangewezen. Bij hernieuwd recht op bijstand binnen een jaar na de beëindigingsdatum hoeft er geen nieuwe beoordeling van een lening onder krediethypotheek plaats te vinden. De bijstandsverlening wordt dan voortgezet als lening onder de bestaande hypotheek, of als deze het maximale bedrag heeft bereikt, om niet.

2.2. *Renteverplichting*

Het evenals onder de Abw uitstellen van de ingangsdatum van de renteverplichting vergroot de ruimte voor het aflossen van de geldlening en vermijdt enkele minder billijke situaties.

Er wordt van uitgegaan dat het in eerste instantie ontbreken 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 krediet-hypotheek op het aanvaarden van betaalde arbeid wordt tot een minimum beperkt.

Aangezien men tijdens het ontvangen van bijstand geen rente is verschuldigd, moet een inkomen op een zelfde niveau uit een andere bron (in elk geval tijdelijk) ook dat effect hebben. De inkomensbron dient niet van belang te zijn.

Rente is wel 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 drievierde deel van 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 evenals voorheen 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 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.

De krediethypotheek heeft in tegenstelling tot een bancaire hypotheek een sociaal karakter. Zij dient ertoe om mensen niet onnodig in financiële problemen te brengen bij het aanvragen van bijstand. Daarnaast is het redelijk om belanghebbende na de periode van bijstandverlening gedurende een beperkte periode in staat te stellen de schuld zo klein mogelijk te maken. Daarom wordt van belanghebbende gedurende de eerste tien jaar na beëindiging van de bijstandverlening geen rente gevraagd. Het is redelijk dat na deze periode van tien jaar het verschil met een bancaire hypotheek beperkt zal zijn.

Doordat er een renteverplichting in werking treedt na tien jaar zonder een limiet ten aanzien van het bijschrijven van rente die dan niet betaald kan worden, gaat er vanuit het beleid een stimulans uit om al het mogelijke te doen om van de schuld af te komen. Hoewel het beleid geen aflossing vergt bij een inkomen na

de bijstand op minimumniveau, wil dat niet zeggen dat op minimumniveau geen enkele poging hoeft te worden ondernomen om tot aflossingen te komen. 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 stimulan. Aangezien een dergelijke renteverplichting een gebruikelijk beding is in een hypotheekakte, is het niet nodig om dit te regelen.

2.3. De aflossing

Evenals onder de Abw is de aflossingsperiode bepaald op ten hoogste tien jaar. Dit komt erop neer 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 (en de betrokkene is geïnformeerd over de terugbetaling in termijnen). 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 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.

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 krediethypotheek 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. De aflossing wordt als regel bepaald op 60% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm. Deze aflossing is hiermee gelijk aan de aflossing die van toepassing is bij het aflossen van andere vorderingen bij de gemeente en zoals vastgelegd in de beleidsregels terugvordering.

Aangezien de hoogte van het inkomen en de noodzakelijke uitgaven geen vast gegeven hoeven te zijn, is bepaald dat het maandelijks aflossingsbedrag telkens voor twee 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. Dit kan op initiatief van de gemeente 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 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.

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 daarom de wettelijke rente verschuldigd. Geregeld is dat bij een inkomen op bijstandsniveau geen aflossing wordt geveerd. Dit niveau is de landelijk geregelde bijstandsnorm, 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, gemeentelijke belastingen en heffingen. Ook volgens de oude regeling wordt bij een inkomen op bijstandsniveau geen aflossing geveerd. De nieuwe regeling wijkt hierin dus niet af.

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 stimulant.

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 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.

2.4. Meenemen krediethypothek naar een andere koopwoning tijdens de bijstandsperiode

In artikel 6, eerste lid, is geregeld dat bij verkoop van de woning de geleende bijstand dient te worden terugbetaald, evenals de eventueel bijgeschreven rentevorderingen. Dat geldt ook bij verkoop tijdens het ontvangen van bijstand wanneer er dringende redenen zijn om te verhuizen. Er zal eerst afgerekend moeten worden voordat een nieuwe hypotheek kan worden gevestigd.

Om deze redenen is de mogelijkheid van een verwisseling van het onderpand in dit beleid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen daartoe overgaan 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. Burgemeester en wethouders kunnen deze middelen als nieuwe lening onder verband van krediethypothek 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.

2.5. Hernieuwde bijstandverlening na onderbreking

In de praktijk blijkt het voor te komen dat iemand na beëindiging van de bijstandverlening in de vorm van een krediethypothek opnieuw op bijstand aangewezen raakt. Bij gelegenheid van de nieuwe aanvraag behoort dan een nieuwe vaststelling van het maximaal te lenen bedrag.

Bij een niet al te lange onderbreking van de bijstandverlening moet er echter van worden uitgegaan dat de nieuwe bijstandsbehoefte niet los kan worden gezien van die daarvoor. Daarom is in artikel 7 geregeld dat in gevallen waarin geen sprake is van een duurzame onderbreking, de laatste berekening van het bedrag van de maximale geldlening wordt gehanteerd. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande praktijk. Voor zover het maximale bedrag van die geldlening nog niet is aangesproken, hetzij door een voortijdige beëindiging van de bijstand, hetzij door inmiddels verrichte aflossingen, wordt de te verlenen bijstand ten laste daarvan geboekt. Is het maximale bedrag wel volledig aangesproken, dan wordt de bijstand verder om niet verleend.

Onder de Abw was van een niet duurzame onderbreking sprake zolang er nog

geen 2 jaar is verstreken. Tijdens de behandeling van de WWB in de 2^e kamer werd onder duurzame arbeid verstaan een situatie waarin de betrokkenen tenminste een half jaar een reguliere baan vervult en in die periode geen uitkering meer ontvangt. Hierin werd door het Kabinet verwezen naar de 5^e voortgangsrapportage SUWI van 21 mei 2000. Deze periode van 6 maanden wordt ook hier redelijk geacht. Is de onderbreking tussen de laatste dag van de vorige bijstandverlening en de eerste dag van de nieuwe bijstandverlening langer dan 6 maanden, dan wordt deze aangemerkt als een duurzame onderbreking. In dat geval dient (als de actuele waarde van de woning daartoe aanleiding geeft) er een nieuwe hypotheek te worden gevestigd en wordt het verbruikte deel van de laatste geldlening als een op de woning drukkende schuld in de berekening meegenomen, dus overeenkomstig de handelwijze bij een bancaire hypotheekschuld. Eens te meer een reden om te trachten na beëindiging van de uitkering uit de bijstand te blijven, daar dit gevolgen kan hebben voor het al dan niet vestigen van een (nieuwe) krediethypotheek. Zeker als die krediethypotheek in een ver verleden heeft plaatsgevonden en de waarde van de woning tussentijds is gestegen wordt een periode van 6 maanden aanvaardbaar geacht. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat artikel 7 ook van toepassing is in het geval dat binnen een periode van 6 maanden na beëindiging van bijstandverlening met toepassing van het oude recht, opnieuw bijstand moet worden verleend.

3. Overgangsrecht

Het beleid inzake de krediethypotheek is alleen op nieuwe gevallen van toepassing.

Anders dan bij bijstandverlening om niet gaat het bij bijstandverlening onder verband van krediethypotheek om een geregistreerd contract. In de hypotheekakte zijn rechten en plichten vastgelegd. Dit geeft aan de belanghebbende zekerheid over hetgeen deze kan verwachten bij het aangaan van het contract.

Dit is ook expliciet geregeld in artikel 12, lid 1 van de Invoeringswet WWB. De scheiding tussen oud en nieuw geval is dan ook gebaseerd op het bestaan van een gevestigde krediethypotheek. Dit heeft tot gevolg dat voor de situatie waarin een aanvraag is ingediend na de plaatsing van de WWB in het Staatsblad sprake is van een nieuw geval. Dan dient dit beleid te worden toegepast.

Ten aanzien van de gevallen waarin op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit al een krediethypotheek is gevestigd, verandert er niets aan de in de hypotheekakte opgenomen bedingen.

4. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2, eerste lid

Overwogen kan worden bij de bepaling van de waarde van de woning in het economische verkeer bij vrije oplevering de OZB-waarde als indicatie te hanteren. Maar omdat in de praktijk veelal is gebleken dat de economische waarde veelal hoger is dan de OZB-waarde is een taxatie door een erkende makelaar veelal

vereist. 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 onder meer consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld, of opnames van overwaarde die niet zijn aangewend ten behoeve van de woning.

Artikel 3, tweede lid

Bij 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. Het niet-zuiveringsbeding hoeft niet in de hypotheekakte te worden opgenomen, omdat dit al in het nieuw Burgerlijk Wetboek is geregeld.

Artikel 6, eerste en derde lid

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.

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.

Artikel 8

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.