

Beleidsregel krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland 2017

Het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur van WerkSaam Westfriesland, gevestigd te Hoorn, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft;

gelet op het bepaalde in:

- Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 34, lid 2, onder d, artikel 48, lid 3 en artikel 50 van de Participatiewet;

Gelezen het advies van de cliëntenraad van 7 maart 2017;

besluit:

- Vast te stellen de Beleidsregel krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland 2017;
- In te trekken de Beleidsregel krediethypotheek en pandrecht WerkSaam Westfriesland;

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

1. Voor de toepassing van deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. Belanghebbende: de persoon die een uitkering ingevolge de Participatiewet ontvangt, heeft ontvangen of heeft aangevraagd;
 - b. Dagelijks bestuur: dagelijks bestuur van de gemeenschappelijke regeling WerkSaam Westfriesland;
 - c. (Krediet)hypotheek: een gevestigd of te vestigen recht ter meerdere zekerheid op registergoederen;
 - d. Pandrecht: het recht van pand op roerende zaken, als bedoeld in artikel 3:227 Burgerlijk Wetboek;
 - e. Registergoed: een goed als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek;
 - f. Uitkering: algemene bijstand op grond van de Participatiewet;
 - g. WerkSaam: De gemeenschappelijke regeling WerkSaam Westfriesland;
 - h. Wet: de Participatiewet;
 - i. Woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij/zij eigenaar is.
2. Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2. Vorm van de geldlening

1. Indien voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf als bedoeld in artikel 50, eerste lid van de wet, recht op bijstand bestaat en die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de wet, wordt die verleend onder verband van hypotheek of pandrecht.
2. Indien de geldlening als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de wet, niet meer bedraagt dan € 5.000,- wordt van lid 1 afgezien.

Artikel 3. Medewerkingsplicht

1. Bij verlening van bijstand onder verband van hypotheek of pandrecht moet aan de belanghebbende telkens de verplichting worden opgelegd dat hij meewerkt aan het vestigen van hypotheek of pandrecht, alsmede de verwervingskosten hiertoe op zich neemt. Hiertoe moet belanghebbende een bereidverklaring krediethypotheek of pandrecht ondertekenen.
2. Het niet verlenen van medewerking als bedoeld in lid 1 heeft tot gevolg dat de bijstand in zijn geheel wordt geweigerd vanaf de ingangsdatum van de bijstand en de al verleende bijstand direct opeisbaar is c.q. wordt teruggevorderd.

Artikel 4. Vaststelling waarde woning

1. De geldlening, als 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 en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d van de wet.

2. De waarde van de woning, zoals genoemd in lid 1, wordt gerelateerd aan de waarde zoals laatstelijk door de gemeente is vastgesteld in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ), tenzij belanghebbende hiertegen bezwaar maakt. In het laatste geval kan een nieuw taxatierapport worden opgesteld door een beëdigd taxateur.
3. De kosten verbonden aan de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht in de registers van de Inspectie der Registratie en Successie van de Belastingdienst, evenals de bijkomende kosten (waaronder eventuele taxatiekosten), komen ten laste van de belanghebbende. De eventuele bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand.

Artikel 5. Opname voorwaarden in hypotheekakte

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden, genoemd in artikel 6, 7 en 8.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte of pandovereenkomst.

Artikel 6. Vaststelling hoogte aflossing

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
2. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de wet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 tot en met 3.3 van de wet, wordt geen aflossing gevraagd.
5. Als de omstandigheden daartoe aanleiding geven stelt het dagelijks bestuur, zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vast.
6. Bij de beoordeling van de omstandigheden, als bedoeld in het vijfde lid, wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.
7. Als belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 7. Restant vordering

1. Als door toepassing van artikel 6, vierde tot en met zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. De rente, bedoeld in het eerste lid, is de wettelijke rente, verminderd met drie procent.
3. Als belanghebbende naar het oordeel van het dagelijks bestuur 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. Als belanghebbende naar het oordeel van het dagelijks bestuur geen rente kan betalen wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
5. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 8. Verkoop van de woning

1. Bij verkoop of vererving van de woning, en als het gehuwden betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, evenals de op grond van artikel 7, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, direct afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het dagelijks bestuur wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding elders door belanghebbende, 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 het nog niet afgeloste deel van de geldlening, als bedoeld in het eerste lid, 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.

Artikel 9. Herleving recht op bijstand

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

Artikel 10. Jaarlijkse opgave

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

Artikel 11. Wijzigingen in de situatie

De belanghebbende aan wie een geldlening onder verband van krediethypotheek of pandrecht is verstrekt, is verplicht aan het dagelijks bestuur mededeling te doen van feiten en omstandigheden waarvan redelijkerwijs duidelijk moet zijn dat deze van invloed kunnen zijn op de in deze beleidsregel genoemde bepalingen.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag van bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2017.
2. Deze regel wordt aangehaald als: Beleidsregel krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland 2017.
3. De Beleidsregel Krediethypotheek en pandrecht WerkSaam Westfriesland wordt per gelijke datum ingetrokken.

Aldus vastgesteld, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft:

In de vergadering van het dagelijks bestuur van 9 maart 2017,

De voorzitter, A.J. de Jong

De directeur, M.J. Dölle

In de vergadering van het algemeen bestuur van [datum],

De voorzitter, A.J. de Jong

De directeur, M. Dölle

Toelichting beleidsregel krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland 2017

Algemene toelichting

In de Participatiewet is bepaald wanneer de aanwezigheid van een vermogen in de eigen woning betekent dat de bijstand moet worden verstrekt in de vorm van een geldlening. In artikel 34, lid 2, sub d wordt aangegeven welk deel van het vermogen buiten beschouwing wordt gelaten bij eigen woningbezit. In artikel 50 wordt aangegeven dat als het vermogen in de woning hoger is dan voornoemde vrijlating, de bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening.

Tot 2004 was in het Besluit krediethypotheek opgenomen dat deze geldlening moest worden 'gezekerd' door middel van het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht. Bij de komst van de Wet werk en bijstand – en de hiermee gepaard gaande volledige financiële verantwoordelijkheid voor gemeenten – is dit Besluit vervallen. Het is vervolgens aan het bestuursorgaan om te bepalen of de als lening verstrekte bijstand al dan niet wordt gezekerd door middel van een hypotheek of, waar het niet registergoederen betreft, een pandovereenkomst.

In de praktijk betekent dit dat gemeenten in een verordening of beleidsregel bepalingen hebben vastgesteld die grotendeels overeenkomen met het oude Besluit krediethypotheek.

Aangezien het ook binnen WerkSaam Westfriesland wenselijk is om geldleningen te zekeren middels een krediethypotheek of een pandrecht en dit nader vorm te geven, wordt deze beleidsregel aan het bestuur voorgelegd.

Vestiging hypotheek

Als besloten is een krediethypotheek te vestigen, is het uitgangspunt dat deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden na de ingangsdatum van de uitkering, wordt gevestigd. Indien de uitkering vóór de definitieve ondertekening bij de notaris wordt beëindigd of indien vaststaat dat de

uitkering binnen één maand na de geplande ondertekening bij de notaris zal worden beëindigd, kan overwogen worden de krediethypotheek niet te vestigen. In dat geval wordt de bijstand in de vorm van een lening verstrekt zonder zekerheidsstelling. In de toekenningsbeschikking is een verplichting tot terugbetaling opgenomen. In de toekenningsbeschikking zullen, in verband met de voorgenomen vestiging van de krediethypotheek, nog geen terugbetalingsbepalingen zijn opgenomen. In de beëindigingsbeschikking moet daarom in dat geval worden opgenomen:

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

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

Voor de vestiging van een hypotheekrecht is een notariële akte noodzakelijk. De levering van het hypotheekrecht (de klant is hypotheekgever en WerkSaam is hypotheeknemer) vindt plaats door inschrijving van de notariële akte bij het kadaster. In de akte moet worden aangegeven tot welk bedrag de hypotheek maximaal gaat.

Registratie pandrecht

Indien pandrecht wordt gevestigd, dan wordt gebruik gemaakt van een onderhandse akte. De akte wordt geregistreerd bij de Belastingdienst (bijv. op kantoor Amsterdam van de Belastingdienst).

Een akte laten registreren kan op twee manieren:

- per post - De dag waarop de akte is ontvangen geldt als dag van registratie; of
- persoonlijk afgeven – De dag waarop de akte wordt afgegeven geldt als dag van registratie.

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

- a. soort akte;
- b. naam en adresgegevens van ten minste één van de partijen die in de akte voorkomen;
- c. dagtekening van de akte;
- d. aantal bladen;
- e. aantal exemplaren, als een akte in meervoud is aangeboden en de exemplaren samen als één akte worden geregistreerd;
- f. het aantal renvooi. Een renvoi is een bijvoeging, verandering of doorhaling van de tekst, waarnaar in de kantlijn of aan het eind van de tekst wordt verwezen.

Er zijn kosten verbonden aan de akte die voor registratie is aangeboden. De akte wordt doorgaans binnen twee weken teruggestuurd. Het origineel wordt teruggestuurd en voorzien van plaats en datum registratie, registratie- en volgnummer en handtekening namens de inspecteur van het belastingkantoor. Door de belastingdienst worden geen kopieën of afschriften bewaard.

De Belastingdienst mag aan niemand inzage geven van de geregistreerde gegevens behalve aan personen die als partij in een akte voorkomen, aan erfgenamen van personen die als partij in de akte voorkomen en aan zogenoemde rechtverkrijgenden (bijv. bij verkoop van een huis dat men eerder verhuurde).

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

Artikelsgewijze toelichting:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

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

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

Een pandrecht wordt gevestigd op niet-registergoederen, artikel 3:227, lid 1 BW.

Niet-registergoederen zijn alle goederen die geen registergoederen zijn.

Woonwag

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

Woonschip

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

Artikel 2. Vorm van de geldlening

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

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

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

Omdat bij vestiging van een hypotheek voor een gering bedrag, de consequenties hiervan onevenredig nadelig zijn voor of de aanvrager, of de uitkerende instantie, is bij de aanpassing van de beleidsregel in 2017 besloten dat bij geldleningen tot een bedrag van € 5.000,- wordt afgezien van de vestiging van een hypotheek.

Artikel 3. Medewerkingsplicht

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

Essentieel voor de zekerheidsstelling is de totstandkoming van een hypotheek- dan wel pandovereenkomst. Werkt de belanghebbende niet mee, dan kan geen zekerheid worden gerealiseerd en moet er geen bijstand worden verleend. Eventueel al verleende bijstand in de vorm van een voorschot dient te worden terugbetaald (lid 2).

Artikel 4. Vaststelling waarde woning

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

Omdat in het kader van de WOZ door gemeenten jaarlijks een taxatie van het gehele woning-bestand wordt uitgevoerd, kan deze taxatie worden aangewend om de waarde van de woning vast te stellen.

Met de “daarop drukkende schulden” worden alleen schulden bedoeld die zijn aangegaan ten behoeve van de woning, zoals de financiering van de aankoop of een verbouwing. Nadrukkelijk niet in aanmerking komen consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld, of opnames van overwaarde die niet zijn aangewend ten behoeve van de woning.

De kosten van het vestigen van een hypotheek- of pandrecht, evenals de bijkomende kosten zijn voor rekening van de eigenaar. Wanneer hij deze niet uit eigen middelen kan bekostigen zal bijstand verstrekt moeten worden en wordt deze aangemerkt als bijzondere bijstand en kunnen deze ten laste van de geldlening worden gebracht.

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

Artikel 5. Opname voorwaarden in hypotheekakte

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

Artikel 6. Vaststelling hoogte aflossing

Evenals onder eerdere wetgeving is de aflossingsperiode bepaald op ten hoogste tien jaar. Door de duur waarin een aflossing gevegd wordt beperkt te houden, is deze voor alle partijen overzienbaar. De periode van tien jaar waarin een aflossing wordt gevegd, begint op het moment dat de bijstandverlening wordt beëindigd. Het nieuwe inkomen kan echter zodanig zijn dat een hoger maandelijks aflossingsbedrag gevraagd kan worden. Het is ook de bedoeling dat dan een hogere aflossing wordt verlangd. Het is immers niet nodig dat de vorderingen onnodig lang blijven uitstaan. Daarom is aangegeven dat de aflossingsperiode ten hoogste tien jaar bedraagt.

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

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

Artikel 7. Restant vordering

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

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

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

Het kan zich voordoen dat belanghebbende naar het oordeel van WerkSaam 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 afge-rekend bij verkoop van de woning zoals ook gebeurt als een deel van de geldlening niet kan worden afgelost. Is er naar het oordeel van WerkSaam voor belanghebbende geen mogelijkheid om de rente te betalen, dan wordt deze bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Het is dan niet te vermijden dat de totale schuld blijft oplopen. De aflossingsperiode van ten hoogste tien jaar gaat in na beëindiging van de bijstand (en de aanschrijving over de aflossing), ook al wordt er geen, of een lagere, aflossing opgelegd in verband met de hoogte van het inkomen. Een beoordeling van de betalingscapaciteit in het inkomen vindt na tien jaar eventueel alleen nog plaats ten aanzien van de dan in werking tredende renteverplichting.

Artikel 8. Verkoop van de woning

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

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

Indien belanghebbende de woning verkoopt om een andere woonruimte te verkrijgen, mag in die gevallen het niet-afgeloste deel van de lening gebruikt worden voor de financiering van de nieuwe woning. Cruciaal blijft echter dat er steeds een gedegen afweging wordt gemaakt door WerkSaam.

Artikel 9. Herleving recht op bijstand

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

Artikel 10. Jaarlijkse opgave

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

Artikel 11. Wijzigingen in de situatie

Tijdens de bijstandsverlening is de belanghebbende op grond van de wet verplicht om mededeling te doen van alle feiten en omstandigheden waarvan redelijkerwijs duidelijk moet zijn dat deze van invloed kunnen zijn op het recht op bijstand. Indien bijstand in de vorm van een geldlening is verstrekt onder verband van hypotheek of pandrecht, is het echter ook van belang dat na beëindiging van de bijstand het bestuursorgaan geïnformeerd wordt over zaken die van invloed kunnen zijn op de gevestigde kre-diethypotheek of pandrecht. Met name bij pandrecht is het bijv. van belang om te worden geïnformeerd over de verkoop van het niet-registergoed.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

Behoeft geen nadere toelichting.