

Beleidsregels bijstand in de vorm van een geldlening onder zekerheid van hypotheek ISD BOL 2023

Het Dagelijks Bestuur van ISD BOL

BESLUIT

- Vast te stellen de Beleidsregels Bijstand in de vorm van een geldlening onder zekerheid van hypotheek ISD BOL 2023
- In te trekken de Beleidsregels Bijstand in de vorm van een geldlening onder zekerheid van hypotheek ISD BOL 2015

Begripsbepalingen.

1. In deze beleidsregels verstaan onder:
 - a. ISD BOL: Intergemeentelijke sociale Dienst Brunssum en Landgraaf.
 - b. Dagelijks Bestuur: het Dagelijks Bestuur van ISD BOL.
 - c. Hypotheek: Beperkt recht strekkende om op de daaraan onderworpen registergoederen een vordering tot voldoening van een geldsom bij voorrang boven andere schuldeisers te verhalen.
 - d. Pandrecht: zakelijk zekerheidsrecht waarvoor een pandovereenkomst wordt afgesloten. Daar waar in deze beleidsregels gesproken wordt over hypotheek kan, indien van toepassing, ook pand(overeenkomst) worden verstaan.
2. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 1. Bijstand onder verband van hypotheek

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, tweede lid, van de wet, wordt die verleend onder verband van hypotheek.
2. Indien voor belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woonwagen met bijbehorend erf, recht op bijstand bestaat overeenkomstig het bepaalde in artikel 50, tweede lid, van de wet, wordt die geldlening verleend onder vestiging van pandrecht.

Artikel 2. Hoogte hypotheek | Taxatie woning | Vestigingskosten

1. De geldlening, bedoeld in artikel 1 is ten hoogste de waarde van de woning, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, twee lid, onder d van de Participatiewet.
2. De waarde van de woning, zoals genoemd in lid 1, wordt vastgesteld op de waarde zoals vermeld in de meest recente WOZ-beschikking.
3. Indien er een bezwaar- c.q. beroepsprocedure loopt tegen de meest recente WOZ- beschikking, kan in afwijking van lid 2 de waarde van de woning worden vastgesteld op de laatst vastgestelde WOZ-beschikking.
4. De kosten verbonden aan de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, alsmede de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. Eventuele bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand.

Artikel 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.

Artikel 4. Aflossing

1. De 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 Participatiewet 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 geveerd.

5. Indien 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 vierde lid wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.
7. Indien belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van 10 jaar verwijtbaar nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossingen, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar en is daarover tevens wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 5. Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 4, derde tot en met zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van 10 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, bedraagt de op dat moment toepasselijke wettelijke rente voor niet-handelstransacties. Dit rentepercentage wordt vanaf het moment dat rente verschuldigd is, gedurende de gehele looptijd toegepast.
3. Indien 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 het bedrag van de verschuldigde maandrente aangemerkt als aflossing en wordt de rente die daardoor niet wordt betaald, bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
4. Indien belanghebbende naar het oordeel van 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 6. Aflossing hypotheek bij vererving en verkoop woning

1. Bij verkoop of bij vererving van de woning, en indien het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, alsmede de op grond van artikel 5, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Indien bij verkoop van de woning op basis van de meest recente WOZ-waarde het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening en van de rentevordering, kan het verschil worden kwijtgescholden.

Artikel 7. Toepassing laatst gevestigde hypotheek bij niet-duurzame onderbreking bijstandsverlening

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

Artikel 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.

Artikel 9. Hardheidsclausule, voorwaarden en onvoorziene situaties

1. Het Dagelijks Bestuur kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels, als de toepassing hiervan leidt tot onredelijke gevolgen.
2. Het Dagelijks Bestuur legt de verplichtingen tot medewerking op bij het vestigen van de hypotheek.
3. In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het Dagelijks Bestuur.

Artikel 10. Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels bijstand in de vorm van een geldlening onder zekerheid van hypotheek ISD BOL 2023".
2. Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2023. Deze beleidsregels gelden alleen ten aanzien van nieuw te vestigen hypotheeken. Voor reeds gevestigde hypotheeken blijft het daaraan gekoppelde regime gelden.
3. De Beleidsregels bijstand in de vorm van een geldlening onder zekerheid van hypotheek ISD BOL 2015 worden per 1/1/2023 ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van ISD BOL d.d. 14 december 2023.

De Voorzitter,

De Secretaris,

TOELICHTING

Algemeen

In artikel 50 Participatiewet is bepaald dat aan een belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf 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 gevergd.

Het is aan de gemeenten (sociale diensten) om te bepalen of de als lening verstrekte bijstand door middel van een hypotheekovereenkomst zeker wordt gesteld of niet. Omdat in artikel 3 lid 6 Participatiewet 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. Aangezien de gemeenten Brunssum en Landgraaf geen woonschepen kennen, wordt dit begrip verder buiten beschouwing gelaten.

Benadrukt dient te worden dat bijstandsverlening in het geheel niet aan de orde is indien een reguliere kredietverstrekker 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. In de meeste gevallen kan tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring niet in redelijkheid worden verlangd. Indien belanghebbende echter aantoonbaar wél in staat is om een (aanvullende) hypotheek te vestigen, dan staat artikel 50 lid 1 Participatiewet aan de verlening van bijstand in de weg. Ook in het geval dat belanghebbende, ondanks het oordeel van ISD BOL dat tegeldemaking of (verdere) bezwaring van de woning in redelijkheid niet kon worden verlangd, om een of andere reden toch de woning (verder) bezwaart, dan betreft de geleende geldsom vermogen waarover belanghebbende kan beschikken.

Indien bijstand als lening moet worden verstrekt, is het vanzelfsprekend dat deze lening ook terugbetaald moet worden. Zonder een gevestigde hypotheek is er bij verkoop van de woning geen garantie dat de vordering van ISD BOL meteen vanuit de verkoop wordt voldaan. Als het om een ex-bijstandsgerechtigde gaat, heeft ISD BOL 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. ISD BOL is van tevoren niet op de hoogte van eventuele plannen tot verkoop, zodat ISD BOL ook niet alert haar belangen kan veiligstellen. Hetzelfde geldt, als de woning in een nalatenschap valt. Het is niet vanzelfsprekend dat de erfgenamen zich het belang van ISD BOL zullen aantrekken. Ook kunnen er meerdere schuldeisers opkomen, die ook 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. ISD BOL moet dan meedelen met andere schuldeisers, en het is dan maar de vraag of de vordering van ISD BOL voldaan wordt. De vordering van ISD BOL, en daarmee het risico, kan aanzienlijk zijn. Om deze problemen te voorkomen, is het sterk aan te bevelen om zekerheid te stellen. Het vestigen van de hypotheek is een eenmalige zaak. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. De uiteindelijke vordering loopt dan nauwelijks risico: niet alleen zal bij verkoop ISD BOL als hypotheekhouder worden geïnformeerd, ook zal de terugbetaling via notariële tussenkomst geen risico inhouden.

1. Inleiding

Bij de beoordeling of iemand aanspraak kan maken op bijstandsverlening 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 kan zijn. Men beschikt dan over middelen die, gelet op het complementaire karakter van de Participatiewet, 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, bijstandsverlening 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/zij 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 veelal 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.

2. Algemene Toelichting

2.1 Algemeen

De drempel boven welke pas leenbijstand onder zekerheid van hypotheek aan de orde kan zijn, is opgenomen in artikel 34 van de Participatiewet. Verder is in artikel 48 lid 3 van de wet de verplichting geregeld dat belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de hypotheek. Voor zover aan de orde, zal -zo mogelijk binnen de beslistermijn- een vestiging van hypotheek moeten plaatsvinden. 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.

Op grond van deze beleidsregels, bedraagt de aflossingsperiode ten hoogste **tien jaar**. Door het ontbreken van de renteverplichting tijdens de aflossing van 10 jaar 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 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.

Geregeld is op welke wijze ten aanzien van het vestigen van de hypotheek moet worden gehandeld indien de belanghebbende na een afgesloten bijstandsperiode weer opnieuw op bijstand raakt aangewezen. Bij hernieuwd recht op bijstand binnen twee jaar na de beëindigingsdatum hoeft er geen nieuwe beoordeling van een lening onder hypotheek 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 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 hypotheekregeling, 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 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 eenzelfde 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. Na de aflossingsperiode van tien jaar is altijd rente verschuldigd om het verschil met andere leningen beperkt te houden. Er is voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de wettelijke rente voor niet-handelstransacties. De wettelijke rente voor niet-handelstransacties is van toepassing op transacties waarbij een particulier of consument betrokken is. Dit percentage wordt vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur en gepubliceerd in het Staatsblad. In de beleidsregels is ervoor gekozen om -indien er rente verschuldigd is- het dan geldende percentage van de wettelijke rente toe te passen gedurende de rest van de lening. Dit sluit ook aan bij reguliere hypotheekleningen, waarvan het rentepercentage gedurende hele (c.q. een groot deel van de) looptijd wordt toegepast.

Wanneer de 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. De leenbijstand onder verband van hypotheek 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 stimulans. Aangezien een dergelijke renteverplichting een gebruikelijk beding is in een hypotheekakte, is het niet nodig om dit te regelen.

2.3 De aflossing

De aflossingsperiode is 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 ISD BOL 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 1/120e 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 leenbijstand onder verband van hypotheek 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 maandelijks aflossingsbedrag telkens voor één 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 ISD BOL en op verzoek van belanghebbende zelf. Wanneer belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar verwijtbaar nalatig is om de vastgestelde aflossing te voldoen, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar. Bovendien is daarover de vastgestelde 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 de woning ter beschikking. Hiertoe zal belanghebbende eerst in gebreke gesteld worden. 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 gevegd. Dit niveau is de van toepassing zijnde bijstandsnorm, vermeerderd met de eventuele toeslagen op grond van de Participatiewet, 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.

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 ISD BOL 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 ISD BOL 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 Hernieuwde bijstandverlening na onderbreking

In de praktijk blijkt het voor te komen dat iemand na beëindiging van de bijstandverlening in de vorm van een hypotheek 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. 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. Van een niet duurzame onderbreking is sprake zolang er nog geen twee jaar is verstreken. Deze periode wordt redelijk geacht en sluit ook aan bij de door de wetgever beoogde termijn. Is de onderbreking tussen de laatste dag van de vorige bijstandverlening en de eerste dag van de nieuwe bijstandverlening langer dan twee jaar, 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. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat artikel 7 ook van toepassing is in het geval dat binnen een periode van twee jaar na beëindiging van bijstandverlening met toepassing van het oude recht, opnieuw bijstand moet worden verleend.

3. Overgangsrecht

Deze beleidsregels zijn alleen op nieuwe gevallen van toepassing. Anders dan bij bijstandverlening om niet gaat het bij bijstandverlening in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek 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. Ten aanzien van de gevallen waarin op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit reeds een hypotheek is gevestigd, verandert er niets aan de in de betreffende hypotheekakte opgenomen bedingen.

4. Artikelsgewijze toelichting

Daar waar geen toelichting is gegeven op het betreffende artikel, wordt ervan uitgegaan dat het artikel voor zich spreekt c.q. in de algemene toelichting is toegelicht.

Begripsbepalingen

Indien 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 Participatiewet recht op bijstand bestaat én die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de Participatiewet, wordt die verleend onder vestiging van een pandrecht.

Verschil hypotheek en pandrecht

Beide rechten zijn zekerheidstellingen. 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 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.

Artikel 2

Lid 1

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.

Lid 2 en 3

Voor het bepalen van de waarde van de woning is aansluiting gezocht bij de meest recente WOZ-beschikking. Het werken met een recente WOZ-taxatie heeft voor de belanghebbende als voordeel dat hieraan geen kosten verbonden zijn. Taxatiekosten komen namelijk voor rekening van de klant. Het gebruikmaken van een recente WOZ-beschikking is een bevoegdheid en geen verplichting. Aangezien er voor alle woningen een WOZ-taxatie van recente datum beschikbaar is (en jaarlijks wordt geactualiseerd), is aansluiting gezocht bij deze waardebepaling van de woning. Er kan evenwel een bezwaar-c.q. beroep schrift door belanghebbende zijn ingediend tegen de WOZ-beschikking. Zolang hierop geen beslissing is genomen, kan deze waardebepaling niet gebruikt worden. In dergelijke gevallen wordt de laatst vastgestelde WOZ-beschikking gebruikt. Dit is de WOZ-waarde waarover overeenstemming is (tussen gemeente en eigenaar van de woning) (en waartegen dus geen bezwaar/beroep (meer) loopt). Ook hier is ervoor gekozen om de waarde van de WOZ-beschikking aan te houden, omdat dit geen extra kosten voor belanghebbende met zich meebrengt.

Lid 4

Aangezien de kosten van het vestigen van de hypotheek niet zijn te beschouwen als algemeen noodzakelijke kosten, moet de eventuele bijstand die voor deze kosten wordt verleend, worden beschouwd als bijzondere bijstand. Omdat artikel 50 lid 2 Participatiewet enkel ziet op algemene bijstand, zal deze in voorkomende gevallen in beginsel om niet moeten worden verstrekt. Of belanghebbende recht heeft op bijzondere bijstand dient te worden vastgesteld aan de hand van artikel 35 lid 1 Participatiewet en de geldende draagkrachtregels. De draagkracht uit vermogen bedraagt 100%. Wanneer aanvrager over vermogen beschikt conform het bepaalde in artikel 34 lid 3 Participatiewet moet dit vermogen dus eerst aangewend worden om de kosten die gemoeid zijn met het vestigen van een hypotheek te betalen.

Artikel 3

Lid 2

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.

Artikel 6

Vanaf het moment waarop belanghebbende over de opbrengst kan beschikken, zal de resterende geldlening aan ISD BOL in één keer moeten worden terugbetaald. Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die doelbewust beneden de geldende WOZ-waarde ligt, is er geen aanleiding om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden. Overigens zal, als de woning wel tegen de geldende WOZ-waarde is verkocht, de volledige opbrengst moeten worden aangewend ter aflossing van de hypothecaire schulden, waaronder de leenbijstand onder verband van hypotheek. Als dit niet toereikend is, kan de vordering worden kwijtgescholden. Dit is ter beoordeling aan de casemanager of verdere aflossing, na verkoop van de woning, kan worden verlangd. Indien de woning na overlijden van (de langstlevende) belanghebbende niet wordt verkocht, maar door middel van vererving wordt bewoond door erfgenamen, zal de lening (incl. bijgeschreven rente) ineens volledig moeten worden afgelost.

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.

Artikel 9

Lid 2

Op grond van artikel 55 Participatiewet kunnen aan de bijstandverlening nadere verplichtingen worden verbonden. Bij bijstandverlening waarbij sprake kan zijn van een hypotheek, wordt de verplichting opgelegd dat betrokkene(n) een bereidverklaring ondertekent tot de vestiging van een hypotheek. Er kunnen nog meerdere verplichtingen worden opgelegd voor zover dit uit oogpunt van bijstandverlening noodzakelijk en billijk wordt geacht.