

## **Beleidsregel van het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Leiden houdende regels omtrent de bijstand en eigen woning (Beleidsregels bijstand en eigen woning 2021)**

Het college van burgemeester en wethouders van Leiden; gelet op artikelen 48, lid 3, en 50 van de Participatiewet; besluit vast te stellen de navolgende Beleidsregels bijstand en eigen woning 2021.

### **Artikel 1 – Hypotheek en pand**

1. Indien voor de belanghebbende als bedoeld in artikel 50, lid 1, van de Participatiewet recht op bijstand bestaat en deze bijstand wordt verstrekt in de vorm van een geldlening als bedoeld in het tweede lid van artikel 50 van genoemde wet, wordt de geldlening toegekend onder verband van hypotheek.
2. Indien bijzondere bijstand wordt verleend, zullen burgemeester en wethouders, indien wordt voldaan aan de in artikel 50, lid 2, van de Participatiewet genoemde voorwaarden, deze bijstand in beginsel om niet verstrekken.
3. Indien vestiging van een hypotheek niet mogelijk is, wordt ter zekerheidstelling van de geldlening een pandovereenkomst opgesteld. Van de pandovereenkomst wordt akte opgemaakt, waarna deze wordt geregistreerd bij de Inspecteur der Registratie en Successie van de Belastingdienst of bij de notaris.
4. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing op de zelfstandige zoals bedoeld in artikel 1b van het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004.

### **Artikel 2 – Geldlening**

1. De geldlening bedraagt ten hoogste de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, lid 2, onder d, van de Participatiewet.
2. In de geldlening is mede begrepen de bijstand die wordt toegekend voor de kosten die staan vermeld in het tweede lid van artikel 3.
3. Bij aanvang van de aflossing wordt op de geldlening in mindering gebracht het ten tijde van de beëindiging van de bijstandsverlening nog resterende algemeen vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, lid 2, onder b, juncto artikel 34, lid 4, van de Participatiewet.

### **Artikel 3 – Taxatie**

1. De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van de meest recente WOZ-waarde beschikking van de gemeente.
2. De kosten verbonden aan de inschrijving in het Kadaster, de hypotheekakte of de pandakte, alsmede de bijkomende kosten, worden vergoed vanuit de bijzondere bijstand.

### **Artikel 4 - Verplichting**

1. Aan de verlening van bijstand in de vorm van een geldlening als bedoeld in artikel 1, wordt de verplichting verbonden dat de belanghebbende medewerking verleent aan de totstandkoming van de hypotheek of het pandrecht. Onder deze verplichting wordt mede verstaan dat de belanghebbende die eigenaar is van een woonschip, indien en voor zover daartoe de mogelijkheid bestaat, zijn woning laat registreren in het Kadaster om vestiging van een hypotheek mogelijk te maken.
2. Indien de verplichting als bedoeld in het eerste lid niet wordt nagekomen, wordt de bijstand vanaf de datum van aanvang van de bijstandsverlening blijvend geheel geweigerd.

### **Artikel 5 - Voorwaarden**

Aan de geldlening worden in ieder geval verbonden de voorwaarden genoemd in de artikelen 6 en 7. Deze voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte of de pandovereenkomst.

### **Artikel 6 - Aflossingsvoorwaarden**

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste 10 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 jaarlijks voor de 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 2 en 3, van de Participatiewet, wordt geen aflossing geveerd.

5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, wordt het maandelijkse aflossingsbedrag, zo nodig tussentijds, 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 de belanghebbende komende bijzondere bestaanskosten. Deze kosten worden in mindering gebracht op het inkomen.
7. Indien de belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van 10 jaar verwijtbaar 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 – Rente**

1. Indien door toepassing van artikel 6, vierde 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, is de wettelijke rente voor consumententransacties verminderd met 3%, maar het minimale percentage is nooit lager dan 1%.
3. Indien de 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. Indien de belanghebbende 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 – Overdracht van de woning**

1. Bij verkoop of vererving van de woning, en indien het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening alsmede de op grond van artikel 7, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, direct opeisbaar.
2. Bij verkoop van de woning kan wegens bijzondere omstandigheden van sociale of medische aard, dan wel wegens werkaanvaarding elders door de belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, worden besloten tot een nieuwe geldlening, eveneens onder verband van hypotheek of pand, voor de koop van een andere woning, tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat de belanghebbende het na aflossing vrijgekomen vermogen met inbegrip van het in het derde lid bedoelde bedrag, volledig inzet voor de aankoop van de andere woning.
3. Bij verkoop van de woning tegen een prijs overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering komt, voor zover de opbrengst daartoe toereikend is, aan belanghebbende in ieder geval toe het bedrag dat op grond van artikel 34, tweede lid, onder d, bij de vaststelling van de lening op de waarde van de woning in mindering is gebracht, alsmede – indien nog geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2, lid 4, het restant van het in genoemd artikellid bedoelde vrij te laten vermogen.
4. Indien bij verkoop van de woning op basis van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening en van de rentevordering, wordt het verschil kwijtgescholden.

#### **Artikel 9 – Nieuwe bijstandsperiode**

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

#### **Artikel 10 Stand van zaken geldlening en rentevordering**

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

#### **Artikel 11 In werking treden**

Deze regeling treedt in werking op 1 juli 2021, onder gelijktijdige intrekking van de 'Beleidsregels bijstand en eigen woning 2017'.

#### **Artikel 12 Overgangsrecht.**

De voor 1 januari 2021 op grond van de 'Beleidsregels bijstand en eigen woning' ontstane geldleningen en rentevorderingen worden voortgezet onder de werking van deze regeling.

#### **Artikel 13 Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregels bijstand en eigen woning 2021.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 mei 2021.*

*de secretaris, de burgemeester,*

## **Algemene toelichting**

Artikel 50 van de Participatiewet bepaalt dat bij bijstandsverlening rekening gehouden moet worden met de overwaarde van een woning. Er dient dan bijstand in de vorm van een lening verstrekt te worden. Het is aan de gemeente zelf om uit te maken of een dergelijke lening al dan niet gezeerd dient te worden door middel van een hypotheek of, waar het niet-registergoederen betreft, een pandovereenkomst. In deze beleidsregels is ervoor gekozen de lening te verstrekken onder verband van een krediet-hypotheek dan wel een pandovereenkomst.

### **Artikelsgewijs commentaar**

#### **Artikel 1.**

In de Participatiewet is in artikel 50 het uitgangspunt neergelegd dat aan de bezitter van een eigen woning bijstand wordt toegekend, zij het als lening, als niet kan worden verlangd dat hij zijn woning verkoopt of verder bezwaart met een hypotheek. In datzelfde wetsartikel is ook geregeld dat de bijstand "om niet" moet worden verstrekt als het om een relatief gering bedrag aan bijstand gaat (over een heel jaar gerekend niet meer dan de maandnorm) of als er minder overwaarde in de woning zit dan het vrij te laten zoals geregeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d van de Participatiewet. Leenbijstand is dus pas aan de orde als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Ter zekerheidsstelling wordt in dit artikellid aan de toe te kennen lening een hypotheek verbonden.

In het algemeen moet de voorkeur worden gegeven aan hypotheek boven pandrecht, omdat hypotheek meer zekerheid biedt, met name ten aanzien van derden. Dat geldt temeer nu hier sprake is van zogenaamd stil pandrecht, wat wil zeggen dat de pandgever, de bijstandsgerechtigde, in het bezit blijft van het object. Pandrecht biedt geen bescherming tegen derden die te goeder trouw het verpande object aankopen, maar wel tegen derden die te kwader trouw zijn (wat dan nog wel bewezen moet worden) of het object om niet hebben verkregen. Hypotheek beschermt tegen iedereen, omdat de eigendoms-overdracht van een registergoed altijd plaatsvindt via een notaris die verplicht is om het Kadaster te raadplegen op hypothecaire aanspraken: daardoor kan niemand zich op onwetendheid beroepen en hypotheek blijft daarom altijd het registergoed volgen.

#### **Artikel 2.**

Vermogen wordt in de Participatiewet gedefinieerd als bezittingen volgens hun waarde in het economische verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de schulden. Dit geldt dus ook voor vermogen in de eigen woning. Van dit vermogen moet een vast bedrag worden vrijgelaten.

De hoogte van de hypotheek bedraagt het verschil tussen het vermogen in de eigen woning en het in dit kader vrij te laten vermogen. Aan het einde van de bijstandsverlening wordt beoordeeld hoeveel de klant moet terugbetalen van de hypothecaire lening. Het dan nog aanwezig restant van het vrij te laten vermogen wordt dan alsnog in mindering gebracht op de terug te betalen lening. Zo kan de klant toch volledig profiteren van de algemene vrijlating, zonder nadelen te hebben ondervonden in de vorm van eventuele tussentijdse beëindigingen van de bijstand.

In artikel 8 is een bepaling opgenomen die de belanghebbende – bij de eindafrekening – beschermt tegen mogelijke waardevermindering van zijn woning.

#### **Artikel 3.**

De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Het werken met een recente WOZ-waarde heeft voor de belanghebbende als voordeel dat hieraan geen kosten verbonden zijn, de waarde jaarlijks door de gemeente wordt vastgesteld en open staat voor bezwaar.

#### **Artikel 4**

Klanten zijn op grond van art. 48, lid 3, Participatiewet verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van een krediethypotheek. Aan die verplichting is hier toegevoegd dat daaronder mede wordt verstaan dat de eigenaar van een woonschip zijn woning laat registreren in het Kadaster, teneinde hypotheek mogelijk te maken. Aangezien hypotheek meer zekerheid biedt dan pand, wordt daaraan de voorkeur gegeven.

Zoals in de inleiding op deze regeling al is opgemerkt zijn alleen registergoederen vatbaar voor hypotheek. Voor (woon)schepen boven een bepaald tonnage geldt een wettelijk registratieplicht. Andere (woon)schepen kunnen op vrijwillige basis worden geregistreerd. Woonwagens worden niet geregistreerd in het Kadaster en daarop kan dus alleen pandrecht worden gevestigd.

Als medewerking aan de vestiging van krediethypotheek of pandrecht wordt geweigerd, wordt bijstand blijvend volledig geweigerd. Deze bepaling kan worden gezien als een nadere uitwerking van artikel 13 van de Afstemmingsverordening Participatiewet waarin is vastgelegd dat als de belanghebbende een op grond van de beleidsregels Bijstand en eigen woning opgelegde verplichting om mee te werken aan de vestiging van het recht van pand of hypotheek niet nakomt, de bijstand voor de duur van drie maanden geheel wordt geweigerd. Het kan niet zo zijn dat het voor bijstandsaanvragers mogelijk wordt om zich aan de vestiging van een hypotheek te onttrekken. De aanvragers zullen dus moeten kiezen tussen ofwel bijstand als lening onder verband van hypotheek of pand, ofwel zelf in het bestaan voorzien door interen op, c.q. tegeldemaking van de eigen woning.

#### **Artikel 5.**

Het moet voor de klant duidelijk zijn welke aflossingsvoorwaarden er gelden. De aflossingsvoorwaarden worden in de hypotheek- of pandovereenkomst opgenomen.

#### **Artikel 6.**

Dit artikel is, evenals artikel 7, vrijwel letterlijk overgenomen uit de laatste versie van het Besluit Krediethypotheek. Vroeger gold een aflossingstermijn van 25 jaar of langer. Toen was de lening echter rentedragend (aanvankelijk 8% per jaar), zodat er weinig ruimte overbleef voor aflossing (destijds verplicht jaarlijks 4% van de lening). Aangezien de lening nu renteloos is, alleen in geval van verwijtbare nalatigheid bij de afbetaling wordt rente gevraagd, zal een snellere aflossing mogelijk zijn.

In principe moet de lening binnen 10 jaar na de datum van beëindiging van de bijstand afgelost zijn. De hoogte van de aflossing wordt daarop afgestemd, dus dient jaarlijks tenminste 10% van de lening te bedragen. Indien het inkomen daartoe niet toereikend is, of bijzondere bestaanskosten daaraan in de weg staan, wordt een lager aflossingsbedrag vastgesteld of de aflossing op nihil gesteld.

Als de belanghebbende verwijtbaar niet aan zijn aflossingsverplichtingen voldoet, wordt (het restant van) de lening direct opeisbaar. Indien niet wordt voldaan aan (betalings-)verplichtingen die aan leenbijstand zijn verbonden vormt dat volgens de Participatiewet grond voor terugvordering van de lening. Daarvan zal in voorkomende gevallen gebruik worden gemaakt.

#### **Artikel 7**

Na 10 jaar bestaat er geen aflossingsverplichting meer. De belanghebbende kan wel op vrijwillige basis voortgaan met aflossen. Het deel van de lening dat na 10 jaar nog resteert wordt rentedragend. Deze rente is gelijk aan het wettelijk rentepercentage voor consumententransacties minus 3%, maar het minimale percentage is nooit lager dan 1%.

Als het de belanghebbende niet mogelijk is om af te lossen, maar hij voldoet wel geheel of gedeeltelijk aan zijn renteverplichtingen, dan worden de betalingen die hij verricht aangemerkt als aflossingen en op de hoofdsom in mindering gebracht. De verschuldigde rente die daardoor niet wordt betaald, wordt vervolgens weer bijgeschreven bij de hoofdsom, maar over dat deel wordt geen rente gevraagd. Met deze wat ingewikkelde constructie wordt bewerkstelligd dat in de lening een verschuiving optreedt van rentedragend naar renteloos.

#### **Artikel 8**

Bij verkoop of vererving van de woning wordt tot eindafrekening overgegaan. De klant heeft recht op het extra vrij te laten vermogen plus het restant van het algemeen nog vrij te laten vermogen voor zover dat nog niet op de lening in mindering was gebracht. Dat laatste doet zich voor als de klant zijn woning verkoopt tijdens de bijstandsperiode. De opbrengst van de woning zal in het algemeen toereikend zijn om de geldlening terug te kunnen betalen. De geldlening is immers gebaseerd op de verwachte overwaarde in de woning. Niettemin is het mogelijk dat, bijvoorbeeld als gevolg van een instorting van de huizenmarkt, er na aftrek van het vrij te laten vermogen niets meer resteert, of onvoldoende om de hele lening af te betalen. In dat geval wordt tot gehele, respectievelijk gedeeltelijke, kwijtschelding overgegaan. Voorwaarde daarvoor is wel dat de klant zijn woning voor een economisch verantwoorde prijs heeft verkocht.

Het zou incidenteel kunnen voorkomen dat een bijstandsklant om medische of sociale redenen, of wegens werkaanvaarding elders, zijn woning verkoopt. In dat geval is het billijk om die persoon in de gelegenheid te stellen om een andere woning aan te kopen, mits hij het uit de verkoop vrijkomende vermogen –inclusief de vrijlating- inzet voor de aankoop van de nieuwe woning. Deze bepaling is opgenomen omdat het in het algemeen niet zal worden toegestaan dat iemand die op bijstand is of raakt aangewezen, zijn liquide vermogen (opnieuw) bindt in een eigen woning. Doet hij dat wel, dan zal bijstand doorgaans worden geweigerd met als argument dat tegeldemaking van het in de woning gebonden vermogen wel kan worden gevraagd.

**Artikel 9**

Het vermogen in de eigen woning en waardevermeerdering worden bij de aanvang van de bijstand en daarna elke 3 jaar opnieuw vastgesteld.

Indien de klant binnen twee jaar nadat de bijstand is beëindigd opnieuw een uitkering aanvraagt, wordt de "oude" hypotheek of pandovereenkomst voortgezet. Als dit niet zou zijn bepaald, zou het voor de klant wiens woning in de afgelopen jaren in waarde is gestegen immers niet aantrekkelijk zijn om tijdelijk werk te aanvaarden.

**Artikel 10**

De klant dient regelmatig geïnformeerd te worden over de stand van zaken. Er is gekozen voor een jaarlijkse opgave.