

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht WWB 2008

Artikel 1. [Reikwijdte regeling]

Gelet op het bepaalde in artikel 50 Wet werk en bijstand (WWB) wordt door burgemeester en wethouders van Heeze-Leende, Valkenswaard en Waalre besloten om de bijstand 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.

Artikel 2. [Geldlening woning]

2.1.

Indien eenbelanghebbende als bedoeld in artikel 50 WWB recht heeft op bijstand wordt die bijstand vanaf de ingangsdatum van de uitkering voor een periode van 6 maanden verstrekt in de vorm van een geldlening.

2.2.

Bijstandsverlening in de vorm van een geldlening onder verband van een krediethypotheek vindt eerst plaats vanaf zes maanden na de ingangsdatum van de uitkering.

2.3.

Indien tot vestiging van een krediethypotheek zoals bedoeld in lid 2 wordt overgegaan, wordt de onder lid 1 verstrekte geldlening ondergebracht in de krediethypotheek.

2.4.

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 3, derde lid.

2.5.

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

Artikel 3. [Hoogte geldlening]

3.1

De geldlening, bedoeld in artikel 2, is ten hoogste de waarde van de woning in het economische verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrije laten vermogen als bedoeld in artikel 34, tweede lid, onder d van de WWB.

3.2.

Ter vaststelling van de waarde van de woning, zoals genoemd in lid 1, 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.

3.3

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 bijzondere bijstand.

Artikel 4. [Voorwaarden geldlening]

4.1.

Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de in de artikelen 5 en 6 genoemde voorwaarden verbonden.

4.2.

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

Artikel 5. [Aflossing geldlening]

5.1.

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

5.2.

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

5.3.

Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens vooreen periode vaneen jaar vastgesteld, tenzij de aflossing voldoende is om degeldlening binnen de periode van 10 jaar af te lossen. De aflossing wordt als regel bepaald op 50% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm.

5.4.

Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 WWB dat niet uitgaat boven devan toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 tot en met 3.3 van genoemde wet, wordt geen aflossing gevestigd. Ook wordt geen aflossing gevestigd als belanghebbende een uitkering op grond van de Wet-werk en inkomen kunstenaars (WWIK) ontvangt.

5.5.

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

5.6.

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.

5.7.

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 degeldlening terstond opeisbaar.

5.8.

De kosten van doorhaling hypotheek komen ten laste van de belanghebbende (hypotheekgever).

Artikel 6. [Rente geldlening]

6.1.

Indien door toepassing van artikel 5 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.

6.2.

De rente, bedoeld in lid 1, is de wettelijke rente verminderd met 3%.

6.3.

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.

6.4.

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.

6.5.

Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

6.6.

De totale betalingsverplichting aan rente wordt bepaald gelijk het gestelde in artikel 5 leden 3 tot en met 6.

Artikel 7. [Aflossing hypotheek bij vererving en verkoop woning]

7.1.

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 6, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.

7.2.

Bij verkoop van de woning kunnen burgemeester en wethouders wegens bijzondere omstandigheden van medisch of sociale aard dan wel wegens werkaanvaarding van belanghebbende elders, 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. Dit 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 een anderewoning.

7.3.

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.

7.4.

Het gestelde in artikel 5.8 is hier onverminderd van toepassing.

Artikel 8. [Toepassing laatst gevestigde hypotheek bij niet-duurzame onderbreking bijstandverlening]

Als binnen een periode van 2 jaar na beëindiging van de bijstandverlening onder verband van hypotheek opnieuw recht op bijstand ontstaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek.

Artikel 9. [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 10. [Inwerkingtreding]

Deze beleidsregels treden in werking op 1 juli 2008 en gelden alleen ten aanzien van nieuw te vestigen hypotheek. Voor al gevestigde hypotheek blijft het daaraan gekoppelde regime gelden.

Artikel 11. [Citeertitel]

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2008.

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 wettelijke 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. Eerst lagen deze regels landelijk vast in het zogenaamde Bijstandsbesluit krediethypotheek. Sinds de invoering van de WWB gaat het om door de gemeente vastgestelde regels.

2. Algemene Toelichting

2.1. Algemeen

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.

De verplichting tot rentebetaling is niet vanaf het begin aanwezig. De regeling kent een rentevrije aflossingsperiode van tien jaar. Door het ontbreken van de renteverplichting ontstaat de ruimte voor het relatief snel aflossen van de lening.

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 kan worden meegenomen wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard of werkaanvaarding van betrokkene elders daartoe aanleiding geven. Geregeld is op welke wijze ten aanzien van het vestigen van de hypo-

theek moet worden gehandeld als 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 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 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 krediethypotheek 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.

Na de aflossingsperiode van tien jaar is altijd rente verschuldigd om het verschil met andere leningen beperkt te houden. Deze rente is de wettelijke rente ingevolge artikel 6: 119 BW minus 3%. Wanneer die rente niet kan worden betaald, wordt deze als vordering bijgeschreven bij het niet-afgeloste deel van de geldlening.

Over 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. 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.

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

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. 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 kan daartoe aanleiding geven.

Aangezien de hoogte van het inkomen geen vast gegeven hoeft 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. 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 en ineens opeisbaar. 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.

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. 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 krediethypotheek naar een andere koopwoning tijdens de bijstandsperiode

In artikel 7, 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 of werkaanvaarding elders 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 krediethypotheek ter beschikking stellen. Als voorwaarde hiervoor geldt dat belanghebbende het na afrekening vrijgekomen vermogen volledig inzet bij het kopen van een vervangende woning. Met deze uitzondering op het inzetten van vrijgekomen vermogen voor de bestaansvoorziening en de mogelijkheid tot het verstrekken van een nieuwe geldlening wordt vermeden dat een verhuizing wegens bijzondere omstandigheden nadeliger uitwerkt dan het aanhouden van de woning.

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 krediethypotheek 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 8 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. Deze periode van 2 jaar 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 2 jaar, dan wordt deze aangemerkt als een duurzame onderbreking. In dat geval dient (als de actuele waarde van de woning daartoe aanleiding geeft) 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.

3. Overgangsrecht

De onderhavige regels inzake de krediethypotheek zijn alleen op nieuwe gevallen van toepassing.

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

4. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

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 hypothek in deze gevallen niet aan de orde. Wel kan er een pandovereenkomst worden gesloten die zoveel mogelijk op dezelfde wijze als de hypothek kan worden opgezet en afge-wikkeld. In die zin is deze regeling ingevolge artikel 1 eveneens van toepassing op het vestigen van pandrecht.

Artikel 3, eerste lid

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 4, tweede lid

Bij gebruikelijke bedingen die ook in de hypothekakte moeten worden opgenomen, kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting.

Artikel 7, eerste en derde lid

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 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 krediethypothek. Pas als dit niet toereikend is, wordt de vordering kwijtgescholden.

Artikel 9

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 10

In dit artikel is aangegeven wanneer deze beleidsregels in werking treden.

Artikel 11

Dit betreft de titulatuur van de beleidsregels.