

Beleidsregels bijstand en eigen woning 2019

INLEIDING

Indien een eigenaar van een woning, een woonwagen of een woonschip een aanvraag om algemene bijstand doet, zal altijd nagegaan moeten worden of de bijstand in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt (artikel 50 Participatiewet).

Het college 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, bezwaart of verder bezwaart (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 vakantiebijslag) 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).

Bovendien kan ter zekerheid tot terugbetaling hypotheek (eigen woning) of pandrecht (woonwagen of woonschip) worden gevestigd.

Voorts bestaat de mogelijkheid om in het kader van bijstand en eigen woning een woonkostentoeslag eigen woning toe te kennen. De nadere invulling hiervan vraagt om nadere instructies.

Deze beleidsregels dienen om duidelijkheid ten behoeve van de uitvoering te verschaffen.

BELEIDSREGELS BIJSTAND EN EIGEN WONING

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze beleidsregels bijstand en eigen woning wordt verstaan onder:

- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel;
- wet: de Participatiewet;
- geldlening: de bijstand in de vorm van en geldlening die is verstrekt met toepassing van artikel 50 van de wet;
- (krediet)hypotheek: een te vestigen zekerheidsrecht in de vorm van hypotheek indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verstrekt op grond van artikel 50 van de wet;
- pandrecht: een te vestigen zekerheidsrecht op een roerend goed (woonwagen of woonschip) indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verstrekt op grond van artikel 50 van de wet;
- eigen woning: de door belanghebbenden bewoonde eigen woning, woonwagen of woonschip;
- belanghebbende: de inwoner (bijstandsgerechtigde) die, al dan niet volledig, eigenaar is van een door hemzelf bewoonde woning.

Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader zijn omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de wet of in de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2: Zekerheidsstelling

- Op de bijstand in de vorm van een geldlening in verband met een eigen woning (registergoed) wordt met inachtneming van de wetsbepalingen ter zekerheid (krediet)hypotheek gevestigd.
- Op de bijstand in de vorm van een geldlening in verband met een eigen woonwagen of woonboot (niet-registergoed) wordt met inachtneming van de wetsbepalingen ter zekerheid pandrecht gevestigd.

3. Het college verbindt op grond van artikel 48, lid 3 van de wet aan het verlenen van de geldlening verplichtingen die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan de bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.
4. Het college verbindt aan de verlening van eerdergenoemde bijstand (onder zekerheidsstelling van hypotheek of pandrecht) de verplichting dat de belanghebbende aan de vestiging van de hypotheek of het pandrecht meewerkt.
5. Wanneer de belanghebbende geen medewerking verleent wordt geen verdere bijstand verstrekt en wordt de eventueel verleende bijstand op grond van artikel 58, lid 2, sub b van de wet teruggevorderd.

Artikel 3: Hoogte geldlening, bijkomende kosten en notaris

1. De geldlening, bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels, is ten hoogste de waarde van de woning in het economische verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, lid 2, sub d PW.
2. De waarde van de woning wordt vastgesteld overeenkomstig de waarde zoals vermeld op de meest recente aanslag in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Woz).
3. De kosten verbonden aan het afsluiten van de geldlening zoals de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, de pandovereenkomst, evenals de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. Voor deze kosten kan ambtshalve bijzondere bijstand om niet worden verleend.
4. De notaris wordt schriftelijk verzocht een concept hypotheekakte of pandovereenkomst op te stellen. Hierin moet het maximale bedrag van de krediethypotheek of verpanding worden opgenomen, de aflossings- en rentebepalingen, de gestelde zekerheden, de verplichtingen en voorwaarden, de gebruikelijke hypotheekbedingen, de hoofdelijke aansprakelijkheid etc. Tevens wordt een afschrift van de toekenningsbeschikking naar de notaris gezonden.
5. Ten aanzien van het vaststellen van pandrecht wordt de daarvoor bestemde procedure bij de Belastingdienst gevolgd.

Hoofdstuk 2. Voorwaarden en aflossing

Artikel 4: Opname voorwaarden in hypotheekakte en pandakte

1. Aan de geldlening worden in elk geval de voorwaarden, genoemd in de artikelen 5, 6 en 7 van deze beleidsregels, verbonden.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte, danwel de pandakte.

Artikel 5: Aflossingsvoorwaarden geldlening

1. De aflossing van de geldlening duurt maximaal tien jaar (120 maanden).
2. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing is minimaal € 50,00 wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
4. Het meerdere van 120% van de ontvangen bijstandsnorm dient te worden aangewend voor de aflossing van de geldlening.
5. Op de aflossingsruimte zoals bedoeld in voorgaand lid worden eventueel noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten in mindering gebracht. Wanneer de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stelt het college, zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vast.
6. Wanneer belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar schuldig nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.
7. Indien de bijstand wordt verstrekt aan een echtpaar of daarmee gelijkgestelden, zijn beiden verantwoordelijk voor de nakoming en zijn beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de aflossing van de geldlening.
8. Bovenstaande voorwaarden dienen te worden opgenomen in de hypotheekakte bij de notaris.

Artikel 6: Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 5, lid 4 tot en met lid 6, 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 lid 1, is de wettelijke rente doch nooit lager dan 1% procent.
3. Indien belanghebbende naar het oordeel van het college 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 college 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 7: 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/partner, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, evenals de op grond van artikel 6, lid 3 en lid 4, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van hypotheek of pandrecht voor de aankoop van een andere woning, tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat belanghebbende het na aflossing vrijgekomen vermogen met inbegrip van het in het derde lid bedoelde bedrag volledig inzet voor de aankoop van de andere woning.
3. Bij de verkoop van de woning tegen een prijs overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering wordt, voor zover de opbrengst daartoe toereikend is, rekening gehouden met de vermogensgrens op grond van artikel 34 van de wet.
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.

Hoofdstuk 3. Herleving recht op bijstand

Artikel 8: Waarde woning en onderbreking bijstandsverlening

1. Een eenmaal vastgestelde waarde van het goed blijft, ongeacht waardeinstijgingen of waardedalingen van het (register)goed in kwestie, ongewijzigd van kracht zolang de bijstandsverlening ononderbroken blijft of niet langer dan twee jaar onderbroken wordt. Kin het laatste geval wordt een nieuwe bijstandsuitkering in de vorm van een geldlening verleend met toepassing van de laatstgevestigde hypotheek of pandrecht.
2. Wanneer in het verleden aantoonbaar als gevolg van onjuiste of onvolledige inlichtingen de bijstand ten onrechte niet in de vorm van een geldlening is verstrekt, danwel het bedrag van de geldlening op een te laag bedrag is vastgesteld, of de belanghebbende tijdens de bijstandsverlening geen, onjuiste of onvolledige inlichtingen heeft verstrekt over een wijziging in het betreffende (register)goed in kwestie, die een waardeinstijging tot gevolg heeft gehad, stelt het college het bedrag van de geldlening en daarmee de hypotheek of het pandrecht opnieuw vast.

Hoofdstuk 4. Overige bepaling geldlening

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.

Hoofdstuk 5. Woonkostentoeslag eigen woning

Artikel 10: Woonkostentoeslag

1. De belanghebbende die eigenaar is van de door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, kan bij een laag inkomen en hoge woonkosten in aanmerking komen voor een woonkostentoeslag.
2. Bij de bepaling van de hoogte van de woonkostentoeslag wordt (meestal) aangesloten bij de regels voor woonkostentoeslag aan huurders, dus het systeem van de Wet op de Huurtoeslag (WHT).
3. De bijstand als bedoeld in het eerste lid wordt aangemerkt als bijzondere bijstand als bedoeld in artikel 35, lid 1 van de wet.
4. De bijstand als bedoeld in het eerste lid wordt per kalenderjaar vastgesteld.

Artikel 11: Woonlasten

Tot de woonlasten voor huiseigenaren worden de volgende componenten gerekend:

- a. De hypotheekrente;
- b. Het eigenaarsdeel van de onroerendzaakbelasting;
- c. Het eigenaarsdeel van de rioolheffing;
- d. De premie opstalverzekering;
- e. De erfpachtcanon;
- f. Het eigenaarsdeel waterschapslasten;

- g. De onderhoudskosten (alleen bij bijzondere omstandigheden).

Artikel 12: Voorlopige teruggaaf

Belanghebbende die een woonkostentoeslag bijstand ontvangt als bedoeld in artikel 10, eerste en tweede lid van deze beleidsregels, is verplicht om een voorlopige teruggaaf in verband met de rentebetaling bij de Belastingdienst aan te vragen.

Artikel 13: Vaststelling en duur woonkostentoeslag

1. De woonkostentoeslag wordt berekend met behulp van een berekeningsformulier welke te vinden is in het handboek Grip op Participatie (richtlijn B146 Grip op PW).
2. De draagkrachtbepalingen zoals genoemd in de beleidsregels bijzondere bijstand zijn op de woonkostentoeslag eigen woning van toepassing.
3. Een woonkostentoeslag voor eigen woning waarbij de rekenhuur per maand lager ligt dan de maximale huurgrens, wordt telkens voor een maximale periode van twaalf maanden toegekend.
4. Wanneer de woonkostentoeslag meer bedraagt dan de maximale huurgrens dan wordt deze na een periode van twaalf maanden verstrekt tot de maximale vergoeding die de Wet op de Huurtoeslag kent.

Artikel 14: Verhuisplicht

1. Als de woonkostentoeslag eigen woning meer bedraagt dan de maximale huurgrens uit de Wet op de Huurtoeslag wordt in principe de verplichting opgelegd om te zoeken naar goedkopere woonruimte.
2. In dat geval wordt de woonkostentoeslag toegekend voor een periode van maximaal twaalf maanden.
3. Deze termijn kan wederom met twaalf maanden worden verlengd als de belanghebbende er nog niet in is geslaagd om goedkopere woonruimte te vinden en dit niet te verwijten valt. Het opleggen van de verhuisplicht dient expliciet te worden vastgelegd in de beschikking waarin de woonkostentoeslag wordt toegekend.

Slotbepalingen

Artikel 15: Onvoorziene situaties

In alle gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college.

Artikel 16: hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende afwijken van de bepalingen in de beleidsregels, indien strikte toepassing ervan tot onbillijkheden van overwegende aard zou leiden.

Artikel 17: citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels Bijstand en eigen woning"

Artikel 18: inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking per 1 juli 2019 en gelden voor nieuwe geldleningen in verband met eigen woning. Voor reeds afgesloten geldleningen blijven de met de belanghebbende gemaakte afspraken van toepassing.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel op 14 mei 2019,

*de secretaris,
(H.M. van Gils)*

*de burgemeester,
(Drs. L.J. Gebben)*

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

ALGEMEEN

Daar waar nodig zal ter verduidelijking een toelichting op de artikelen worden gegeven.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 2 Zekerheidsstelling

Het stellen van zekerheid geeft de gemeente meer kans op terugbetaling ingeval belanghebbende dat niet uit eigen beweging doet. Het moet wel om een bijstandsbedrag van enige omvang en (register)goederen van enige betekenis gaan, anders zijn de administratieve lasten in verhouding te hoog.

Op grond van artikel 48 lid 3 PW kan het college eisen dat een recht van pand of hypotheek wordt gevestigd als zekerheid voor de nakoming van de rente- en aflossingsverplichtingen welke zijn verbonden aan de bijstand in de vorm van een geldlening. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de vordering bij voorrang boven andere schuldeisers uit de opbrengst van het onderpand kan worden voldaan (preferentie).

Het onderpand bij een hypotheek is een registergoed (bijvoorbeeld een woning). Is het onderpand een niet-registergoed (bijvoorbeeld woonwagen of woonschip) dan spreekt men van pandrecht

De verplichting om medewerking te verlenen aan de vestiging van een krediethypotheek wordt op grond van artikel 48 lid 3 van de wet aan de bijstandsverlening verbonden.

In de praktijk zal bovengenoemde verplichting - naast benoeming in de beschikking - worden vastgelegd in een door de belanghebbende ondertekende bereidverklaring tot medewerking aan de vestiging van een krediethypotheek of pandrecht.

Artikel 3 Hoogte geldlening en bijkomende kosten

In dit artikel wordt bepaald hoe de overwaarde in de woning kan worden vastgesteld. 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.

De waarde van de woning wordt bepaald aan de hand van een recente Woz-waarde. Deze mag niet ouder zijn dan 24 maanden.

De kosten verbonden aan de geldlening zoals de vestiging van de hypotheek, inschrijving van de hypotheekakte en bijkomende kosten komen voor rekening van belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verleend, als wordt voldaan aan de voorwaarden om voor bijzondere bijstand in aanmerking te komen. Deze vorm van Bijzondere bijstand wordt om niet verstrekt.

Artikel 4 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 voorwaarden. 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 5 Aflossingsvoorwaarden geldlening

De aflossingsperiode van de lening wordt bepaald op ten hoogste tien jaar (120 maanden). De periode van tien jaar waarin een aflossing wordt gevergd, begint op het moment dat de bijstandverlening wordt beëindigd. Bij het vaststellen van het aflossingsbedrag wordt rekening gehouden met het inkomen van belanghebbende(n) en de (bijzondere) omstandigheden. Er dient minimaal € 50,00 per maand te worden afgelost. Belanghebbende dient schriftelijk geïnformeerd te worden over de terugbetaling in termijnen.

Het meerdere van 120% van de hoogte van de ontvangen bijstandsnorm dient te worden aangewend voor aflossing van de geldlening. Hiermee wordt beoogd dat belanghebbende(n) financieel voordeel ervaart bij bijstandsonafhankelijkheid.

Het inkomen van belanghebbende kan echter ook aanleiding geven om een lager maandelijks aflossingsbedrag te betalen dan eerder 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. Het 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.

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 onmiddellijk 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. Op grond van het Burgerlijk Wetboek moet de wettelijke rente worden betaald over de tijd dat verzuimd is om aan de verplichting te voldoen. In dit artikel wordt aangegeven dat wanneer de maandelijkse aflossing achterwege blijft, er vanaf dat moment sprake van verzuim en daarom de wettelijke rente verschuldigd is.

Geregeld is dat bij een inkomen op bijstandsniveau geen aflossing wordt geveerd. Daardoor blijft het inkomen tot dat niveau beschikbaar voor de voorziening in de algemeen noodzakelijke bestaanskosten, waaronder noodzakelijke reserveringen, zoals voor duurzame gebruiksgoederen, gemeentelijke belastingen en heffingen.

Met bijzondere bestaanskosten kan rekening worden gehouden op grond van dit artikel. Dit geldt overigens niet als in die bijzondere bestaanskosten op een andere manier is of kan worden voorzien.

Wanneer de geldlening wordt verstrekt aan een echtpaar of daarmee gelijkgestelden dan zijn zij beide op grond van artikel 59 lid 4 PW hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van kosten van bijstand.

Artikel 6 Rentevordering

Na het verstrijken van de periode van tien jaar is belanghebbende op grond van dit artikel maandelijks rente verschuldigd. Deze rente is gelijk aan de wettelijke rente doch niet lager dan 1%. De rente is alleen verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de hoofdsom.

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.

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.

Wanneer belanghebbende, gelet op de financiële omstandigheden, de rente niet volledig kan betalen kan de gemeente met minder genoegen nemen. Hiervoor moet wel een gedegen beoordeling aan ten grondslag liggen. De niet betaalde rente over een jaar wordt dan bijgeschreven op het nog niet afgeloste deel van de geldlening.

Omdat over de bijgeschreven rentevordering geen rente is verschuldigd, loopt de totale schuld niet oneindig op. Er kan immers alleen rente verschuldigd zijn over de hoofdsom. Voor zover de geldlening niet afgelost kan worden, wordt dat verrekend bij verkoop van de woning.

Artikel 7 Aflossing hypotheek bij vererving en verkoop woning

Met een echtpaar wordt gelijkgesteld geregistreerd partners en personen met een samenlevingscontract.

In dit artikel is geregeld dat bij verkoop van de woning de geleende bijstand direct 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.

Het tweede lid maakt het mogelijk dat belanghebbende(n) een andere woning kan kopen waarop een nieuwe hypotheek of nieuw pandrecht kan worden bevestigd. Het college kan hiervoor toestemming geven wanneer er medische en/of sociale redenen aanwezig zijn. Dit betekent dat belanghebbende het bij verkoop vrijgekomen vermogen niet hoeft in te zetten voor de bestaansvoorziening maar daarmee een meer passende woning kan aankopen.

Aangezien de laatste hypotheek of pandrecht in verband met de bijstandsverlening is afgelost ontbreken deze middelen voor de aankoop van een andere woning. Het college kan deze middelen als nieuwe lening (hypotheek of pandrecht) 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 de 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.

Een verkoop van de woning hoeft niet meteen gepaard te gaan met een financiële afwikkeling. Dit zal doorgaans plaatsvinden bij de overdracht van de woning. Vanaf het moment waarop belanghebbende

over de opbrengst kan beschikken, zal de resterende geldlening aan de gemeente in één keer moeten worden terugbetaald. Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die doelbewust beneden de geldende marktwaarde ligt, is er geen aanleiding om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden. Overigens zal, als de woning wel tegen de geldende marktwaarde is verkocht, de volledige opbrengst moeten worden aangewend ter aflossing van de hypothecaire schulden, waaronder de krediethypotheek. Pas als dit niet toereikend is, wordt de vordering kwijtgescholden. Er dient bij een positieve opbrengst rekening te worden gehouden met het vrij te laten vermogen wanneer men nog bijstandsgerechtigd is.

Artikel 8 Waarde woning en onderbreking bijstandsverlening

Er vindt geen nieuwe waardebepaling van de woning plaats wanneer de bijstandsverlening op grond van de verleende krediethypotheek minder dan twee jaar onderbroken is geweest, ook niet als de WOZ-waarde van de woning in die periode is gedaald.

Wanneer belanghebbende in het verleden zich schuldig heeft gemaakt aan het verstrekken van onjuiste informatie hetgeen heeft geresulteerd in een financieel voordeel dan stelt het college het bedrag van de geldlening opnieuw vast. De hieruit voortvloeiende kosten komen volledig voor rekening van belanghebbende(n). Hiervoor kan geen bijstand om niet worden verstrekt.

Artikel 9 Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevorderingen

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 Woonkostentoeslag

Belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf en die door onvoorzienbare, niet verwijtbare omstandigheden in verhouding tot zijn inkomen hoge woonlasten heeft, kan tijdelijk bijzondere bijstand ontvangen in de vorm van een woonkostentoeslag.

Artikel 11 Woonlasten

Kosten die verband houden met groot onderhoud van een aan belanghebbende in eigendom toebehorende woning komen in beginsel niet in aanmerking voor bijstandsverlening. Deze kosten behoren immers tot de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan. Deze kosten moeten, behoudens bijzondere omstandigheden, worden betaald uit het reguliere inkomen aangezien in beginsel iedere woningeigenaar met die kosten wordt geconfronteerd.

Stelt een belanghebbende dat hij extra kosten heeft wegens bijzondere omstandigheden, dan zal hij dit aannemelijk moeten maken aan de hand van objectief verifieerbare gegevens. Het is daarom niet nodig om forfaitaire bedragen in aanmerking te nemen voor de kosten van onderhoud van een woning.

Er is onder andere sprake van uit bijzondere omstandigheden voortvloeiende noodzakelijke kosten wanneer een belanghebbende een woning bewoont met hoge woonkosten maar op zoek is naar een woning waaraan woonkosten zijn verbonden die meer in overeenstemming met diens financiële situatie zijn. Belanghebbende moet aannemelijk maken dat hij die woonruimte nog niet gevonden heeft.

Artikel 12 Voorlopige teruggaaf

De belanghebbende die een woonkostentoeslag ontvangt wordt verplicht om belastingaangifte te doen.

Bij het vaststellen van de woonkosten moet de belastingteruggaaf als draagkracht op de berekende woonkostentoeslag in mindering worden gebracht.

Dit betekent dat woonkostentoeslag wordt verlaagd met de voorlopige teruggaaf van de Belastingdienst. Dus de ontvangen belastingteruggaaf wordt niet in de berekening van de woonkosten meegeënumen.

Artikel 13 Vaststelling en duur woonkostentoeslag

Wanneer de kosten, genoemd onder artikel 11, in kaart zijn gebracht dient vervolgens de woonkostentoeslag te worden berekend analoog aan de bepalingen van de Wet op de huurtoeslag.

Het komt regelmatig voor dat de woonkostentoeslag de maximale vergoeding die de Wet op de huurtoeslag kent te boven gaat. In beginsel kan belanghebbende dan twaalf maanden een hogere woonkostentoeslag krijgen. Wel wordt aan belanghebbende de (verhuis)plicht opgelegd om woonruimte te zoeken waarvan de lasten meer in overeenstemming zijn met het inkomstenniveau.

Artikel 14 Verhuisplicht

Bij woonkosten boven de maximale huurgrens zal bij woningeigenaren een verhuisplicht worden opgelegd. Ook voor hen geldt immers dat zij niet te duur moeten blijven wonen. Het opleggen van de verhuisplicht dient expliciet te gebeuren in de beschikking waarin de woonkostentoeslag wordt toegekend. Als voorwaarde aan de toekenning wordt aan belanghebbende opgelegd dat binnen een termijn van twaalf maanden de nodige inspanningen moet zijn verricht om de woning te verkopen en goedkopere woonruimte te zoeken. Na afloop van bovenstaande termijn dient een individuele beoordeling plaats te vinden, omdat bijzondere omstandigheden kunnen rechtvaardigen dat de woonkostentoeslag na afloop van die termijn moet worden voortgezet.

Stelt belanghebbende alles in het werk om goedkopere woonruimte te verkrijgen maar lukt dit niet, dan is het mogelijk om de periode van twaalf maanden te verlengen. Onderneemt belanghebbende geen actie, dan wordt een lagere woonkostentoeslag verstrekt. Deze bepaling geldt alleen wanneer er geen sprake is van overwaarde in de woning. De woonkostentoeslag wordt dan verstrekt tot de maximale vergoeding die de Wet op de huurtoeslag kent. Dit omdat belanghebbende hier ook maximaal recht op heeft wanneer de woonlasten lager zijn. Is er wel sprake van overwaarde van de woning, dan zijn de beleidsregels bijzondere bijstand van toepassing.

Belanghebbende kan zijn inspanningsverplichting voor andere (goedkopere) woonruimte onder andere aantonen door een inschrijvingsbewijs voor een huurwoning, een verkoopovereenkomst met een makelaar en activiteiten die daarbij horen. Bij dat laatste kan gedacht worden aan reacties voor huurwoningen en het meedoen aan open huizen dag, actieve verkoop via (sociale) media, etc.

Artikel 15 tot en met 18

Deze artikelen behoeven geen nadere toelichting.