

Beleidsregels Krediethypotheek Participatiewet Land van Cuijk 2024

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:227 van het Burgerlijk wetboek en artikel 3, artikel 34, artikel 48 en artikel 50 van de Participatiewet.

besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels Krediethypotheek Participatiewet Land van Cuijk 2024

Hoofdstuk 1 Algemene bepaling

Artikel 1. Begripsbepaling

- In deze beleidsregels wordt verstaan onder
 - De wet: de Participatiewet;
 - Bijstand: algemene en bijzondere bijstand volgens de wet;
 - Algemene bijstand: de bijstand ter voorziening in de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan;
 - Bijzondere bijstand: de bijstand, bedoeld in artikel 35 van de wet en de individuele inkomens-toeslag, bedoeld in artikel 36 van de wet;
 - Belanghebbende: de persoon op wie een krediethypotheek van toepassing is;
 - College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;
 - Krediethypotheek (hierna ook aangeduid als hypotheek): een op registergoederen te vestigen recht tot meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen (artikel 48 lid 3 en artikel 50 Participatiewet en artikel 3:227 BW).
 - Pandrecht: een op niet-registergoederen te vestigen recht tot meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen (artikel 48 lid 3 en artikel 50 Participatiewet en artikel 3:227 BW).
 - Woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
- Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Algemene Wet Bestuursrecht, het Burgerlijk Wetboek en Participatiewet.
- De regels die in deze beleidsregels zijn opgenomen over het vestigen van een krediethypotheek, worden op vergelijkbare wijze toegepast ten aanzien van het vestigen van een pandrecht.

Hoofdstuk 2 Krediethypotheek

Artikel 2. Vestiging krediethypotheek

- Indien de bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening (artikel 50 Participatiewet) met vestiging van een krediethypotheek of pandrecht wordt daartoe mede gerekend de eventuele kosten van de waardebeoordeling, genoemd in artikel 3 lid 3.
- Het college maakt gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een krediethypotheek, wanneer de maximaal te verstrekken lening in de vorm van een krediethypotheek meer bedraagt dan € 10.000,-.
- Het college verbindt aan de verlening van bijstand in de vorm van een geldlening de verplichting dat de belanghebbende meewerkt aan de vestiging van een krediethypotheek.
- Indien de belanghebbende een eigen woonwagen of eigen woonschip bewoont, heeft de medewerkingsplicht als bedoeld in het derde lid betrekking op de vestiging van een pandrecht.
- Het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht is enkel van toepassing bij de verlening van algemene bijstand en niet bij de verlening van bijzondere bijstand.

Artikel 3. Vaststelling waarde woning, medewerking en kosten

- De geldlening bedraagt de waarde van de woning met bijbehorend erf, verminderd met de daarop rustende schulden en het vrij te laten deel, zoals aangegeven in artikel 34 lid 2 sub d Participatiewet.
- De waarde van de woning met bijbehorend erf wordt vastgesteld aan de hand van de meest recente WOZ-waardebeschikking die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de eigenaar wordt uitgereikt.

3. Als de op grond van lid 2 bepaalde waarde van de woning niet in overeenstemming is met de huidige waarde van de woning, kan de waarde opnieuw worden bepaald door een erkend taxateur.
4. Voor het vestigen van een krediethypotheek is de WOZ-waarde dan wel taxatiewaarde van de woning op het moment van aanvang bijstand bepalend. Tussentijdse stijgingen en/of dalingen van de WOZ-waarde of taxatiewaarde hebben geen consequenties.
5. Kosten taxatie, de krediethypotheekakte en inschrijving van de krediethypotheek of de pandovereenkomst evenals bijkomende kosten komen ten laste van belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verleend, tenzij sprake is van redenen zoals bedoeld in artikel 48 lid 2 sub b van de wet. Bij het verstrekken van bijzondere bijstand voor deze kosten zal de bijzondere bijstand om niet worden verleend.

Hoofdstuk 3 Voorwaarde en aflossing

Artikel 4. Opname voorwaarde in krediethypotheekakte.

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden, genoemd in artikelen 5, 6 en 7.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de krediethypotheekakte of in de akte van het pandrecht.

Artikel 5. Aflossing

1. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
2. De verplichte aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
4. De gemeente stelt de maandelijks betalingsverplichting van de inwoner vast op 5% van de geldende bijstandsnorm bij een inkomen tot 120% van die geldende bijstandsnorm.
5. Bij een inkomen boven 120% van de geldende bijstandsnorm wordt de maandelijks betalingsverplichting van de inwoner vastgesteld op 5% van de geldende bijstandsnorm, plus 50% van het inkomen boven 120% van die geldende bijstandsnorm.
6. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stelt het college het maandbedrag van de aflossing voor een langere periode dan één jaar vast, dan wel wordt zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vastgesteld.
7. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in het zesde lid kan rekening worden gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze kunnen in mindering worden gebracht op het inkomen.
8. Indien 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.

Artikel 6. Rente

1. Indien door toepassing van artikel 5, vierde tot en met zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost, is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. a. De rente is de wettelijke rente, verminderd met 3%, maar minimaal 0%.
b. Indien de wettelijke rente boven de 12% ligt, is de rente 75% van de wettelijke rente.
3. Als belanghebbende naar het oordeel van het college 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. Als 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 krediethypotheek 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, derde en vierde lid 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 krediethypotheek of pandrecht voor de aankoop van een andere woning, woonwagen of woonschip, 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, woonwagen of woonschip.

3. 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 4 Overige bepalingen

Artikel 8. Hernieuwde bijstandsaanvraag

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstand onder verband van krediethypotheek of pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde krediethypotheek c.q. het laatst gevestigde pandrecht.

Artikel 9. Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevordering

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

Artikel 10. Onvoorziene situaties

Er kan aanspraak gemaakt worden op de hardheidsclausule. Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende afwijken van de bepalingen in de beleidsregels, als strikte toepassing ervan tot onbillijkheden van overwegende aard zou leiden. In gevallen waarin de beleidsregels niet voorzien, beslist het college.

Hoofdstuk 5 Slotbepaling

Artikel 11. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie en gelden voor een nieuw te vestigen krediethypotheek of pandrecht.

Artikel 12. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Krediethypotheek Participatiewet Land van Cuijk 2024.

*Aldus vastgesteld op 1 oktober 2024,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk,*

*de secretaris / algemeen directeur,
Johan Postma*

*de burgemeester,
Marieke Moorman*

Toelichting

Inleiding krediethypotheek onder de PW

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. Vermogen kan in de eerste plaats worden gebruikt voor de noodzakelijke kosten van het bestaan.

In artikel 34 Participatiewet wordt het begrip vermogen nader omschreven. Het vermogen is het saldo van de waarde van de bezittingen, verminderd met de schulden. Iemand die vermogen heeft, moet dat eerst opmaken voordat een uitkering wordt verleend. Het is niet altijd mogelijk dat iemand eerst zijn vermogen opmaakt, onder andere als het vermogen bestaat uit een eigen woning, een woonschip of een woonwagen. Vaak is het niet redelijk om te verlangen dat de eigen woning wordt verkocht of dat er een extra schuld ontstaat bij een kredietverlenende instelling. In die gevallen wordt de uitkering als lening in de vorm van een krediethypotheek verstrekt indien sprake is van overwaarde die meer bedraagt dan de zogenaamde vrijlating zoals vermeld in artikel 34 lid 2 onder d Participatiewet.

Geen krediethypotheek bij bijzondere bijstand

In artikel 50, tweede lid, van de Participatiewet wordt alleen gesproken over algemene bijstand. Dit betekent dat de regeling van de krediethypotheek niet van toepassing is bij de verlening van bijzondere bijstand.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen spreken voor zich.

Artikel 2. Vestiging krediethypotheek

Onder woning dient op grond van artikel 3, zesde lid, Participatiewet mede te worden verstaan een woonwagen of een woonschip. Een woning is een registergoed waarop een hypotheek gevestigd kan worden. Woonwagens en woonschepen zijn niet-registergoederen, zodat hierop geen hypotheek gevestigd kan worden. Een pandovereenkomst biedt dan voldoende mogelijkheden tot zekerheid voor een te verstrekken lening. De bijkomende kosten (bij voorbeeld kosten voor taxatie of voor het opstellen van de notariële akte) worden ten laste gebracht van belanghebbende.

Voor de beoordeling voor de krediethypotheek wordt enerzijds op basis van artikel 50, tweede lid onder a, Participatiewet de ondergrens bepaald waaronder geen krediethypotheek hoeft te worden gevestigd. Er moet algemene bijstand in de vorm van een geldlening worden verstrekt indien de te verlenen algemene bijstand 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 is.

Anderzijds wordt er bij de beoordeling van de krediethypotheek de grens voor vestiging van hypotheek in deze beleidsregels bepaald op € 10.000,-. Deze grens voor vestiging van een krediethypotheek is opgetrokken om te voorkomen dat een hypotheek moet worden gevestigd bij een gering bedrag. In deze wegen de kosten voor het vestigen van een hypotheek niet op tegen de te verstrekken bijstand.

Indien de overwaarde lager is dan € 10.000,- dan wordt de algemene bijstand verstrekt in de vorm van een lening op grond van artikel 48 van de Participatiewet, zonder vestiging van een krediethypotheek. De aflossing van de lening vindt plaats conform de beleidsregels terug- en invordering Participatiewet, IOAW en IOAZ gemeente Land van Cuijk 2024.

Het grootste voordeel van hypothecaire zekerheid is dat bij verkoop van de woning er direct een terugbetaling van de lening plaatsvindt. Op de notariële eindafrekening is een gevestigde krediethypotheek, en daarmee de preferentie als hypotheekhouder, zichtbaar.

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.

Artikel 3. Vaststelling waarde woning, medewerking en kosten

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

Eerst moet beoordeeld worden, of er naast een eventueel vermogen in de woning geen sprake is van andere bezittingen, die een waarde hebben die de vermogensgrenzen genoemd in artikel 34, derde lid, Participatiewet te boven gaan. Wanneer dat zich voordoet, zal het bedrag van die overschrijding eerst moeten worden "ingeteerd". Vervolgens moet het vermogen in de woning worden vastgesteld. Dit vermogen betreft het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning bij vrije oplevering (artikel 34, eerste lid, onder a Participatiewet) en het saldo van de schuld, de (hypothecaire) geldlening, die erop rust.

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. Bij een consumptief krediet dient het huis niet als onderpand. Het geeft een bank wel extra zekerheid.

De wet kent geen bepalingen over het vaststellen van de waarde van de woning. Aan de hand van de meest recente WOZ-waardevaststelling kan de overwaarde op de woning worden bepaald. Indien belanghebbende in bezit is van een taxatierapport van niet ouder dan 12 maanden, dan kan dit rapport gebruikt worden voor de waardevaststelling van de woning. Als belanghebbende het niet eens is met de waardebepaling aan de hand van de WOZ-waardevaststelling en niet in bezit is van een recent taxatierapport, dan kan een taxatie plaatsvinden door een erkend taxateur. Een erkend taxateur is iemand die gecertificeerd is voor taxateur en ingeschreven staat bij de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Als eenmaal bij de aanvraag van de bijstand het vermogen in de woning is vastgesteld, dan heeft een waardestijging van de woning geen uitwerking meer voor de gevestigde krediethypotheek. Artikel 34 Participatiewet spreekt namelijk over het vermogen dat ten tijde van de aanvraag aanwezig is. Verder

valt een waardevermeerdering van een woning niet onder de werking van artikel 34, vierde lid, Participatiewet, waar gesproken wordt over verwerving of ontvangst.

Artikel 4. Opname voorwaarde in krediethypotheekakte.

De lening dient aan een aantal voorwaarden te voldoen, ongeacht of er wel of geen hypotheek dan wel pandrecht wordt gevestigd. In het eerste lid is aangegeven welke. Bij de in het tweede lid genoemde gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte moeten worden opgenomen, kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting en zorgdragen voor een waardebehoud van de woning. Het bedrag van krediethypotheek of verpanding, de aflossings- en rentebepaling, de gestelde zekerheden (bijvoorbeeld zekerheidsrecht van de hypotheek), de nadere verplichtingen (bijvoorbeeld recht van overpad, opstalverzekering), de gebruikelijke hypotheekbedingen (bijvoorbeeld huurbeding, beheersbeding, ontruimingsbeding, beding ter voorkoming van het wegneemrecht, niet wijzigingsbeding) en de hoofdelijke aansprakelijkheid.

Artikel 5. Aflossing

Lid 1: De aflossingsperiode van de lening wordt bepaald op ten hoogste tien jaar. Door de duur waarin een aflossing gevegd wordt beperkt te houden, is deze voor zowel de belanghebbende als de gemeente overzienbaar. Het is immers niet wenselijk dat vorderingen onnodig lang blijven bestaan. Lukt de aflossing niet in tien jaar, dan wordt de resterende schuld verrekend op het moment dat de belanghebbende de woning verkoopt of dat de belanghebbende overlijdt en de woning vererft.

Lid 2: 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).

Lid 3: Aangezien de hoogte van het inkomen geen vast gegeven hoeft te zijn, is bepaald dat het maandelijkse aflossingsbedrag telkens voor een jaar wordt vastgesteld. Deze wijze van vastlegging betekent dat periodiek een controle op de financiële situatie van belanghebbende plaatsvindt.

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.

Het inkomen van belanghebbende kan echter ook aanleiding geven om een lager maandelijks aflossingsbedrag te betalen dan eerder is vastgesteld. Het aflossingsbedrag is dan het verschil tussen het werkelijke netto inkomen verminderd met de in het zevende lid genoemde kosten en de van toepassing zijnde bijstandsnorm.

Lid 4: Een inkomen tot 120% van de bijstandsnorm is draagkrachtloos. Hiervoor geldt de reguliere betalingsverplichting van 5% van de bijstandsnorm.

Lid 5: Bij een inkomen boven 120% van de bijstandsnorm geldt dat er standaard 5% van de toepasselijke norm wordt opgelegd plus 50% voor het bedrag boven die grens.

Lid 6: Tussentijds is bijstelling van het aflossingsbedrag (bijv. vanwege gewijzigde financiële omstandigheden) ook mogelijk. Dit kan op verzoek van de gemeente en op verzoek van belanghebbende zelf. Bij het beoordelen van de individuele situatie van de inwoner worden de volgende factoren betrokken:

- a. de persoonlijke situatie van de inwoner; gezondheidssituatie en het welbevinden;
- b. de financiële situatie;
- c. de positie op de arbeidsmarkt;
- d. de kans op inkomensverbetering.

De factoren die vanuit het verhaal van de inwoner worden voorgelegd dienen in hun onderlinge samenhang te worden beoordeeld om tot het besluit te komen. Het kan niet voldoende zijn dat het besluit op slechts een enkele factor is onderbouwd. Zie ook: beleidsregels terug- en invordering Participatiewet, IOAW en IOAZ gemeente Land van Cuijk 2024.

Lid 7: Bijzondere bestaanskosten zijn bestaanskosten die niet iedereen heeft. Met de hoogte van deze kosten kan rekening worden gehouden met de hoogte van de aflossing. De bepaling hiervan geschiedt in beginsel op individuele basis. Daarbij wordt rekening gehouden met onder andere de volgende factoren: de persoonlijke situatie (gezondheidssituatie en het welbevinden) van de inwoner, de gezinssituatie van de inwoner (zieke kinderen), etc. Dit geldt overigens niet als in die bijzondere bestaanskosten op een andere manier is of kan worden voorzien.

Lid 8: 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, conform de beleidsregels terug- en invordering Participatiewet, IOAW en IOAZ gemeente Land van Cuijk 2024. Is dat niet haalbaar (vanwege een weigerachtige opstelling van belanghebbende), dan staan in het uiterste geval middelen zoals beslag op het inkomen (vonnis of dwangbevel) 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.

Artikel 6. Rente

Als de lening na 10 jaar nog niet volledig is afgelost, zal men vanaf dan rente verschuldigd zijn over het nog niet afgeloste deel. De rente die geldt is de wettelijke rente voor consumententransacties vermindert met 3%, maar minimaal 0%. Dit is de wettelijke rente die van toepassing is op alle transacties waarbij een particulier of consument is betrokken (niet-handelstransacties). De wettelijke rente wordt vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur en gepubliceerd in het Staatsblad.

Indien in de toekomst de wettelijke rente boven de 12% zou uitkomen is de nieuwe regeling, zoals genoemd in artikel 2a, ongunstiger voor belanghebbende. Om deze reden is lid b toegevoegd (artikel 6, lid 2 uit de vervallen 'Beleidsregels Krediethypotheek Participatiewet 2016 gemeenten Boxmeer en Sint Anthonis').

Voorbeeld: wettelijke rente: 13%.

Lid a: verschuldigde rente: $13\% - 3\% = 10\%$.

Lid b: verschuldigde rente: $13\% \times 75\% = 9,75\%$.

Dit artikel regelt ook de aflossing, na de aflossingsperiode van 10 jaar en de wijze van betaling van de verschuldigde rente over het restantbedrag van de krediethypotheek. 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. Dit komt erop neer dat voor het nog niet afgeloste deel van de geldlening uitstel van betaling wordt verleend.

Het staat belanghebbende vrij om na die tien jaar vrijwillig aflossingen te verrichten. Dit kan conform de beleidsregels terug- en invordering Participatiewet, IOAW en IOAZ gemeente Land van Cuijk 2024. Een hoger bedrag aflossen is mogelijk. 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 een belanghebbende naar het oordeel van het college 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 voorkomen is aangegeven in het derde lid 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 (het niet afgeloste deel van de geldlening) 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 volledig is afgelost, zal er geen rente meer verschuldigd zijn. Het tot dat moment opgebouwde totaalbedrag aan rentevorderingen wordt verder afgehandeld volgens de beleidsregels voor terug- en invordering van de Participatiewet, IOAW en IOAZ van de gemeente Land van Cuijk 2024. Als dit bedrag niet direct kan worden betaald, wordt het verrekend bij de verkoop van de woning, net zoals wanneer 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.

Artikel 7. Aflossing krediethypotheek bij vererving en verkoop woning

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

In dit artikel 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.

Expliciet is geregeld dat de krediethypotheek naar een andere koopwoning binnen de gemeente Land van Cuijk kan worden meegenomen wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van betrokkene 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 krediethypotheek in verband met de bijstandverlening is afgelost, ontbreken deze middelen voor de aankoop van een andere woning. Het college kan 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.

Het omzetten van de krediethypotheek naar een andere woning, als de belanghebbende de gemeente verlaat, is niet mogelijk.

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 (de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering) 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.

Echtscheiding

Bijstandsverlening onder verband van een krediethypotheek is alleen aan de orde als de woning eigendom is van én bewoond wordt door belanghebbende. Een complicerende factor doet zich voor als belanghebbende, samen met de echtgenoot, eigenaar is van de woning en in een echtscheiding raakt. De echtelijke boedel zal verdeeld moeten worden, maar wie de woning krijgt toebedeeld en wie in de woning gaat/blijft wonen is meestal niet direct duidelijk. Enkele fasen zijn te onderscheiden:

- Bij aanvang bijstand:

De vermogenspositie van belanghebbende is bij aanvang vaak nog niet duidelijk. Zowel de waarde van de echtelijke woning als de omvang van het overige vermogen is nog niet bekend. Mocht de situatie wel duidelijk zijn en er is verder geen vermogen, dan kan verder onderzoek achterwege blijven.

In alle andere gevallen is het aan te raden de bijstand voor levensonderhoud als lening toe te kennen. Wanneer dit niet gebeurt en achteraf blijkt dat er sprake is van overwaarde, dan moet de bijstand alsnog worden teruggevorderd en/of als lening worden verstrekt. Het met terugwerkende kracht benadelen van belanghebbende is in strijd met de rechtszekerheid. Het invorderen van een als lening verstrekte uitkering is eenvoudiger dan het terugvorderen van bijstand die om niet is verleend, omdat naderhand alsnog over middelen kan worden beschikt (art. 58 Participatiewet). In het geval dat belanghebbende in de woning blijft wonen, is de als lening verstrekte bijstand gebaseerd op de artikelen 48 en 50 Participatiewet.

De krediethoogte wordt nader vastgesteld. Belanghebbende dient zowel een boedelscheidingsverklaring als een verklaring tot medewerking van onderzoek naar en vestiging van een krediethypotheek te ondertekenen. Indien belanghebbende de echtelijke woning heeft verlaten is er, totdat hij eventueel terugkeert in de woning, geen sprake van een mogelijke vestiging van een krediethypotheek. In dat geval moet belanghebbende alleen een boedelscheidingsverklaring ondertekenen.

- Na echtscheiding

Op dit moment is sprake van een ontbonden huwelijksgemeenschap, maar heeft de boedelscheiding nog niet plaatsgevonden. Indien nodig dient belanghebbende de verplichting opgelegd te krijgen om binnen een redelijke termijn tot boedelscheiding te komen.

- Na boedelscheiding

In deze fase is pas duidelijk wie eigenaar is van de woning en of de boedelscheiding volgens wettelijke maatstaven heeft plaatsgevonden. Nu kan ook pas definitief beoordeeld worden of er sprake is van overwaarde. Er kan dan worden gekeken of:

- de tot nu toe verleende bijstand moet worden ingevorderd;
- een krediethypotheek moet worden gevestigd;
- de als lening verstrekte bijstand moet worden omgezet in bijstand om niet.

Artikel 8. Hernieuwde bijstandsaanvraag

In de praktijk kan het voorkomen dat iemand na beëindiging van de bijstandsverlening in de vorm van een krediethypotheek opnieuw op bijstand aangewezen raakt.

Het herlevingsartikel dient ter bescherming van belanghebbende. Het is niet wenselijk dat een eigenaar van een eigen huis, woonschip of woonwagen bij iedere mislukte poging om uit de bijstand te blijven opnieuw geconfronteerd wordt met een nieuwe vestiging van hypotheek of akte van pandrecht. Bij de nieuwe aanvraag behoort dan een nieuwe vaststelling van het maximaal te lenen bedrag. Binnen de

periode van twee jaar na de bijstandverlening moet er echter van worden uitgegaan dat de nieuwe bijstandsbehoefte niet los kan worden gezien van die daarvoor.

Indien bijstand werd verleend in de vorm van een krediethypotheek en binnen twee jaar wordt opnieuw bijstand aangevraagd, dan wordt deze nieuwe aanvraag verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek of akte pandrecht.

Artikel 9. Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevordering

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. Onvoorziene situaties

De hoofdregel is dat het college de eigen beleidsregels naleeft. Echter, in uitzonderlijke gevallen kunnen de gevolgen van het toepassen van deze beleidsregels onevenredig of onredelijk zijn, gezien de specifieke omstandigheden. Dit betekent dat de gevolgen voor de betrokkenen niet in verhouding staan tot de doelen die met de beleidsregels worden nagestreefd (zoals beschreven in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht). In dergelijke situaties heeft het college de mogelijkheid om van de beleidsregels af te wijken. Bij elk besluit wordt maatwerk toegepast om recht te doen aan de specifieke omstandigheden van de belanghebbende.

Artikel 11. Inwerkingtreding

De beleidsregels zijn alleen op nieuwe gevallen van toepassing. Anders dan bij bijstandsverlening om niet gaat het bij bijstandsverlening onder verband van een krediethypotheek 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. Wanneer deze beleidsregels ook van toepassing zouden worden op lopende gevallen, dan zouden bestaande hypotheekakten mogelijk moeten worden opgebroken. Dit zou afbreuk doen aan de zekerheid van de belanghebbende, en zou bovendien kosten met zich meebrengen. Voor al gevestigde hypotheeken blijft het daaraan gekoppelde beleid gelden.

Artikel 12. Citeertitel

Dit artikel behoeft geen toelichting.