

Beleidsregel bijstand bij eigen woning gemeente Ede 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede;
gelezen het voorstel op 4 november 2025, zaaknummer 492828;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen artikel 48, derde lid, en 50 van de Participatiewet

Overwegende dat het wenselijk is regels te stellen over het bezwaren en te gelde maken van vermogen in de eigen woning, de wijze waarop algemene bijstand in de vorm van een geldlening wordt verstrekt bij eigen woning bezit en over het gebruik maken van de bevoegdheid om de algemene bijstand in de vorm van een geldlening te zekeren doormiddel van een hypotheek- of pandrecht.

Besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. de wet: de Participatiewet;
- b. vermogen: de waarde van de woning, vermeerderd met de waarde van een aan de woning verbonden kapitaalverzekering en verminderd met de schulden die op de woning drukken;
- c. eigen woning: het door belanghebbende of diens gezin bewoonde woonhuis, woonschip of de woonwagen waarvan belanghebbende eigenaar is;
- d. geldlening: de geldlening als bedoeld in artikel 50 lid 2 van de Participatiewet.

2. Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt, en die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Algemene wet bestuursrecht en het Burgerlijk wetboek.

Artikel 2 Algemene bijstand bij eigen woning

1. Indien een belanghebbende met vermogen in de eigen woning een aanvraag algemene bijstand doet wordt onderzocht of het vermogen in de eigen woning redelijkerwijs bezwaart of te gelde gemaakt kan worden.
2. Bij de beoordeling van het redelijkerwijs te gelde maken van het vermogen in de eigen woning worden de volgende omstandigheden betrokken:
 - de hoogte van de overwaarde van de huidige woning;
 - de omvang van de huidige woning in relatie tot de gezinsgrootte;
 - de huidige woonlasten en de noodzaak om hiervoor bijzondere bijstand te verlenen;
 - de situatie op de woningmarkt in verband met verkoop van de huidige woning;
 - de beschikbaarheid van andere geschikte, betaalbare woonruimte;
 - de verwachte inkomenspositie in de nabije toekomst;
 - de individuele sociale omstandigheden.
3. Is bezwaring of tegeldemaking als bedoeld in lid 1 niet mogelijk dan is de algemene bijstand een renteloze geldlening indien:
 - a) de algemene bijstand voor belanghebbende naar verwachting in 1 jaar tijd meer bedraagt dan het nettominimumloon en
 - b) het vermogen in de eigen woning meer is dan het vrij te laten vermogen uit artikel 34 lid 2 onder d van de wet .

Artikel 3 Hypotheek- en pandrecht

1. Ter zekerheid van het nakomen van de aflossingsverplichtingen verbonden aan de geldlening wordt aan de geldlening de verplichting verbonden om via de notaris een hypotheekrecht of pandrecht te laten vestigen op de eigen woning.
2. Het hypotheekrecht of pandrecht wordt gevestigd voor het bedrag van de maximale geldlening bedoeld in artikel 4 lid 3 van deze beleidsregel.
3. De gemeente kan afzien van het opleggen van de verplichting bedoeld in lid 1 als de maximale geldlening niet meer bedraagt dan zes maal de van toepassing zijnde netto bijstandsnorm.
4. Het vestigen van het zekerheidsrecht vindt plaats bij een door gemeente Ede gemachtigde notaris met gebruikmaking van een modelakte.
5. De kosten voor het vestigen van een hypotheekrecht of pandrecht komen ambtshalve in aanmerking voor bijzondere bijstand "om niet" mits er geen draagkracht is bedoeld in artikel 35 lid 1 van de wet.
6. Indien belanghebbende de verplichting om een hypotheek- of pandrecht te vestigen verwijtbaar niet nakomt binnen 3 maanden na het opleggen van de verplichting dan wordt de procedure van

artikel 54 lid 1 en lid 4 van de wet in gang gezet met intrekking recht op algemene bijstand tot gevolg en terugvorderen van de verstrekte geldlening.

Artikel 4 Waardebepaling eigen woning en maximale geldlening

1. De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van de meest recente door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde.
2. Indien belanghebbende het niet eens is met de waarde uit het eerste lid kan hij een taxatierapport overleggen van een erkend taxateur waaruit de waarde van de woning blijkt. Dit rapport mag niet ouder zijn dan 12 maanden gerekend vanaf de datum waarop de aanvraag voor algemene bijstand is ingediend.
3. De maximale geldlening is het vermogen in de eigen woning verminderd met de vermogensvrijlating van artikel 34 lid 2 onder d van de wet.
4. Bij een nieuwe aanvraag algemene bijstand, na eerdere bijstandsverlening in de vorm van een geldlening, vindt geen herbeoordeling van het vermogen in de eigen woning plaats maar geldt de eerdere vaststelling van het vermogen in de eigen woning en wordt de geldlening verstrekt onder verband van het eerder gevestigde hypotheek- of pandrecht.
5. Indien bij een nieuwe aanvraag algemene bijstand, na eerdere bijstandsverlening in de vorm van een geldlening, het vermogen in de eigen woning lager is dan wordt het vermogen wel opnieuw vastgesteld als de algemene bijstand langer dan twee jaar onderbroken is geweest.
6. Als de maximale geldlening bedoeld in het derde lid verstrekt is wordt de algemene bijstand "om niet" verstrekt. Er volgt geen nieuwe waardebepaling.

Artikel 5 Aflossingsbepalingen

1. De aflossing van de geldlening vangt aan na beëindiging van de bijstand en vindt maandelijks plaats tot de geldlening volledig is afgelost.
2. De hoogte van de maandelijks aflossing wordt overeengekomen met belanghebbende, rekening houdend met de hoogte van de vordering, de financiële mogelijkheden en de omstandigheden van belanghebbende.
3. Indien er geen overeengekomen aflossing wordt bereikt zoals bedoeld in het tweede lid, zal de hoogte van de maandelijks aflossing worden vastgesteld op het inkomen dat boven het vrij te laten bedrag (VTLB) overeenkomstig de Wet schuldsanering natuurlijke personen uitgaat.
4. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven wordt het maandelijks aflossingsbedrag zo nodig tussentijds op een lager bedrag vastgesteld.
5. 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 direct opeisbaar.
6. 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, wordt het verschil kwijtgescholden.

Artikel 6 Jaarlijkse opgaaf

Na afloop van elk kalenderjaar ontvangt belanghebbende een opgave van de stand van zaken van de geldlening.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende van deze beleidsregel afwijken als toepassing daarvan leidt tot een onaanvaardbare situatie

Artikel 8 Overgangsrecht

1. De voor inwerkingtreding van deze beleidsregel verstrekte geldleningen eigen woning worden voortgezet onder de werking van deze beleidsregel.
2. Bij toegekende algemene bijstand voor datum inwerkingtreding van deze beleidsregel geldt de verplichting voor het vestigen van een hypotheek- of pandrecht enkel als bij de toekenning algemene bijstand schriftelijk kenbaar is gemaakt dat belanghebbende hier op een later moment medewerking aan dient te verlenen.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. De beleidsregel Gemeentelijk beleid krediet hypotheek 2004 wordt ingetrokken.
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel bijstand bij eigen woning Gemeente Ede 2025.

*Vastgesteld in de vergadering van 4 november 2025, zaaknummer 492828
Het college voornoemd,
drs. M. Schlebusch
de secretaris,
mr. L.J. Verhulst
de burgemeester.*

Toelichting

Algemeen

In deze beleidsregel regelt het college hoe gemeente Ede omgaat met bijstandsverlening aan een belanghebbende met een eigen woning. Een belanghebbende met een eigen woning heeft volgens artikel 50 van de Participatiewet recht op bijstand als de woning redelijkerwijs niet bezwaart kan worden of verkocht om zo voldoende middelen te krijgen om in eigen levensonderhoud te voorzien. Het vermogen is dan na bezwaring of verkoop geen vermogen gebonden in de woning meer, maar vermogen waar een belanghebbende over kan beschikken. Als bezwaring of verkoop redelijkerwijs niet verwacht kan worden dan is er recht op bijstand. Wat betreft de algemene bijstand is deze bijstand dan wel een geldlening als het vermogen gebonden in de woning meer is dan de speciale vermogensvrijlating voor een eigen woning genoemd in artikel 34 lid 2 onder d van de Participatiewet. Belanghebbende krijgt dan maandelijks algemene bijstand in de vorm van een lening tot maximaal het vermogen in de eigen woning die de vrijlating te boven gaat. Om zekerheid over terugbetaling van de geldlening te krijgen heeft het college op grond van artikel 48 lid 3 van de Participatiewet de bevoegdheid om de geldlening te zekeren middels een hypotheek-of pandrecht. De eigen woning wordt dan onderpand voor de geldlening. Het college wenst deze zekerheid voor het geval belanghebbende de aflossing van de geldlening niet nakomt en de geldlening na verkoop van de eigen woning niet terugbetaalt. Het vestigen van een zekerheidsrecht van een eigen woning zijnde een registergoed gebeurt middels een hypotheekakte. Het zekeren van een eigen woning zijnde een niet-registergoed middels een pandakte.

Artikelsgewijs

Artikel 2:

Of een belanghebbende redelijkerwijs zijn eigen woning kan bezwaren of verkopen is ter beoordeling aan het college. In artikel 2 worden handvaten gegeven om tot een goede individuele beoordeling te komen als het gaat om het te gelde maken van het vermogen in de eigen woning. Een eigen woning verkopen is een ingrijpende gebeurtenis. Het college wenst hier terughoudend mee om te gaan. Het bezwaren van de eigen woning met bijvoorbeeld een opeethypotheek dient onderzocht maar is meestal geen optie gezien leeftijd en financiële situatie van een belanghebbende.

Artikel 3:

Artikel 48, derde lid van de Participatiewet geeft het college de bevoegdheid om een belanghebbende te verplichten een hypotheekrecht of pandrecht te vestigen om zo meer zekerheid te hebben dat een belanghebbende de aflossingsverplichtingen die horen bij de geldlening na komt. In artikel 3 wordt aangegeven wanneer en hoe het college gebruik maakt van deze bevoegdheid. In een werkproces wordt nader uitgewerkt hoe het proces van vestigen zekerheidsrecht gaat.

Artikel 4:

Om te bepalen tot welk bedrag een belanghebbende de algemene bijstand in de vorm van een geldlening ontvangt moet het vermogen in de eigen woning vastgesteld worden bij aanvang van de algemene bijstand. In artikel 4 wordt aangegeven hoe de waarde van de eigen woning vastgesteld wordt. De schulden gebonden in de woning gaan van de waarde af. Met de schulden gebonden in de woning worden alleen schulden bedoeld die zijn aangegaan ten behoeve van de woning zoals de financiering van de aankoop of een verbouwing. Niet in aanmerking worden genomen consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld of opnames van de overwaarde die niet zijn aangewend ten behoeve van de woning.

In het kader van de rechtszekerheid en de evenredigheid besluit het college dat als er gezien de hoogte van het vermogen in de eigen woning bijstand in de vorm van een geldlening wordt verstrekt de hoogte van de maximale geldlening vast staat voor de lopende bijstandsperiode maar ook voor nieuwe bijstandsperiodes na onderbreking van de algemene bijstand. Na het verstrekken van de maximale geldlening wordt de algemene bijstand "om niet". Dit is in de meeste gevallen begunstigend beleid voor een belanghebbende. Indien het vermogen in de eigen woning na onderbreking van de algemene bijstand gedaald is kan het beleid onevenredig uitpakken. In het verleden was er het Besluit krediethy-

potheek bijstand waarin stond dat bij een tijdelijke onderbreking van de bijstand, van maximaal twee jaar, uitgegaan mocht worden van de eerdere vaststelling van het vermogen gebonden in de woning. Dus ook bij een waardedaling. Dit wordt nog steeds een redelijke beleidsbepaling geacht. Bij een lagere waarde, op het moment van een nieuwe aanvraag algemene bijstand, zal er daarom bij een bijstands-onderbreking van meer dan 2 jaar wel een nieuwe vermogensvaststelling van het vermogen in de eigen woning plaats vinden. Het in eerste instantie gevestigde zekerheidsrecht zal met dit beleid toereikend blijven voor de verstrekte geldleningen. Bij een nieuwe bijstandsverlening is de eerder verstrekte geldlening het vertrekpunt. Eventuele tussentijdse aflossingen hebben geen effect op het nog te lenen bedrag.

Artikel 5:

Een belanghebbende krijgt bij toekenning algemene bijstand in de vorm van een geldlening in principe uitstel van betaling ineens tot verkoop of vererving van de eigen woning mits de verplichtingen verbonden aan de geldlening nagekomen worden. Na beëindiging van de algemene bijstand gaat belanghebbende de algemene bijstand maandelijks aflossen naar draagkracht. De maandelijks aflossing gaat door tot de geldlening is terugbetaald. Een openstaand restant dient in ieder geval terugbetaald na verkoop van de woning of na vererving. De geldlening is dan direct opeisbaar. De geldlening wordt ook direct opeisbaar indien een belanghebbende de aflosverplichting niet nakomt. Het college heeft dan de mogelijkheid om de bijstand terug te vorderen op grond van artikel 58 lid 2 onder b van de Participatiewet. Bij een gevestigd hypotheekrecht of pandrecht heeft het college ook de mogelijkheid om de eigen woning te verkopen en zich op de opbrengst te verhalen. Het college wenst terughoudendheid hierin.

Artikel 6, 7, 8 en 9:

Deze artikelen behoeven geen toelichting.