



Beleidsregels Krediethypotheek en pandrecht 2019

11 februari 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland;
overwegende dat:

Artikel 48, derde lid, Participatiewet bepaalt dat het college aan de verlening van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen kan verbinden tot zekerheid voor de nakoming van aan die lening verbonden rente- en aflossingsverplichtingen;

artikel 50, eerste lid, Participatiewet bepaalt dat de belanghebbende die eigenaar is van een woning (of daarmee gelijkgesteld object), recht heeft op bijstand voor zover tegeldemaking of (verdere) bezwaring van het in die woning gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden gevraagd;

artikel 50, tweede lid, Participatiewet bepaalt dat indien voor die belanghebbende recht op algemene bijstand bestaat, deze de vorm heeft van een geldlening;

het college gebruik wil maken van zijn bevoegdheid die als geldlening verstrekte bijstand te zekeren door middel van een hypotheek- of pandovereenkomst en het in verband daarmee gewenst is nadere regels vast te stellen;

besluit:

Vast te stellen:

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader zijn omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a) woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen die door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
 - b) hypotheek: een op registergoederen te vestigen recht tot meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen;
 - c) pandrecht: een op niet-registergoederen te vestigen recht tot meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen.

Artikel 2 Vorm van de geldlening

1. Als voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning, recht op bijstand bestaat als bedoeld in artikel 50, eerste lid, Participatiewet en die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50, tweede lid, Participatiewet wordt die verleend onder verband van hypotheek.
2. Als voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woonwagen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 50, eerste lid, Participatiewet recht op bijstand bestaat en die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50, tweede lid, Participatiewet, wordt die geldlening verleend onder vestiging van een pandrecht.
3. De waarde van een 2^e woning of woning in het buitenland wordt volledig meegenomen in de berekening van het vermogen. Artikel 2 lid 1 en 2 zijn niet van toepassing.

Artikel 3 Zekerstellen van de lening

De gemeente gaat over tot het zekerstellen door middel van het vestigen van een krediet hypotheek of pandrecht als de geldlening naar verwachting meer zal bedragen dan € 7.500,-.

Artikel 4 Waardebepaling, taxatie, bijkomende kosten

1. De hoogte van de geldlening als bedoeld in artikel 2 is ten hoogste de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, tweede lid, onder d, Participatiewet.
2. De waarde van de woning wordt vastgesteld overeenkomstig de waarde zoals vermeld op de laatste aanslag in het kader van Wet waardering onroerende zaken, tenzij de laatste aanslag ouder is dan twaalf maanden. In dat geval wordt de woning getaxeerd door een in overleg met de belanghebbende aan te wijzen erkende makelaar/taxateur in Montferland, tenzij al een taxatierapport van niet ouder dan twaalf maanden aanwezig is. Dit taxatierapport moet uitgaan van de waarde van de woning indien onbewoond en vrij van huur. Ter vaststelling van de waarde van een woonwagen vindt taxatie plaats door een gemeentelijk taxateur of een in overleg met de belanghebbende aan te wijzen taxateur.
3. De gemeente verstrekt bijzondere bijstand voor de kosten die verbonden zijn aan de taxatie, de hypotheekakte, de pandovereenkomst en de inschrijving van de hypotheek of de pandovereenkomst.
4. In gevallen waarin bij (de aanvang van) de bijstandsverlening geen krediet hypotheek is gevestigd omdat de waarde in de woning daartoe geen aanleiding gaf, vindt elke vijf jaar een heronderzoek plaats ten behoeve van het bepalen van het recht op voortzetting van de bijstand.

Artikel 5 Medewerkingsverplichting

1. Bij verlening van bijstand onder verband van hypotheek dan wel pandrecht wordt aan de belanghebbende de verplichting opgelegd dat hij meewerkt aan de vestiging van hypotheek of pandrecht.
2. Het niet verlenen van deze medewerking heeft tot gevolg dat een aanvraag voor bijstand wordt afgewezen en dat verstrekte bijstand terstond opeisbaar is.

Artikel 6 Voorwaarden

1. Aan de geldlening worden in elk geval de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 8 verbonden.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheek- of pandovereenkomst.

Artikel 7 Aflossing

1. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
2. Aflossing van de geldlening vindt rentevrij plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van twee jaar vastgesteld.
4. De aflossingsverplichting wordt als regel bepaald op 50% van het meerdere inkomen boven het voor belanghebbende geldende bestaansminimum inclusief de woonkostentoeslag (de landelijke geregelde uitkeringsnorm op grond van de Participatiewet die zou gelden als belanghebbende nog steeds een uitkering zou ontvangen).
5. Indien 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. 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.

7. 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.

Artikel 8 Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 7 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 als bedoeld in het eerste lid is de wettelijke rente, verminderd met drie procent maar minimaal 0%.
3. Indien 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. 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. De totale betalingsverplichting aan rente en aflossing wordt als regel bepaald op 50% van het meerdere inkomen boven het voor belanghebbende geldende bestaansminimum vermeerderd met bijvoorbeeld woonkostentoeslag.
6. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 9 Verkoop of vererving

1. Bij verkoop of bij vererving van de woning en, indien het gehuwden betreft, bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, alsmede de op grond van artikel 8, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, meteen 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 voor de aankoop van een andere woning tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening. Daaraan wordt de voorwaarde verbonden 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. Indien bij verkoop van de woning op basis van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening en van de rentevordering, wordt het verschil kwijtgescholden.

Artikel 10 Hernieuwde bijstandsaanvraag

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsuitkering opnieuw recht op bijstand ontstaat, wordt er niet opnieuw onderzoek gedaan naar een krediethypotheek. Werd er bijstand verleend onder verband van een krediethypotheek, dan wordt deze verleend met toepassing van deze laatst gevestigde hypotheek. Als er nog geen hypotheek is gevestigd dan is artikel 4 lid 4 van toepassing.

Artikel 11 Jaarlijkse opgave restantschuld

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

Artikel 12 Hardheidsclausule

Als toepassing van deze beleidsregels voor de belanghebbende en/of zijn één meer gezinsleden tot een onbedoeld onredelijk resultaat zou leiden, wijkt het college ten gunste van de belanghebbende af van de bepalingen van de beleidsregels. Hieronder worden in ieder geval situaties begrepen waarin het doel van de Participatiewet en/of de doelstellingen van de overige wet- en regelgeving

in het sociale domein door een letterlijke toepassing van deze beleidsregels wordt of worden belemmerd.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking per 1 januari 2019.

Artikel 14 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet 2019.

Toelichting / werkwijze bijstandsverlening aan eigen woningbezitters en woonwagenbezitters

Onder de Participatiewet, is het een bevoegdheid van het college bijstand onder verband van krediethypotheek te verlenen wanneer de aanvrager woningeigenaar is. Bij een eigenaar van een woonwagen kan dat in de vorm van een pand. De gemeente Montferland heeft ervoor gekozen van deze bevoegdheid gebruik te maken en werkt dit uit in de Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet 2019. Een toelichting, met verwijzing naar de artikelen, volgt hieronder.

Definities:

De volgende begrippen worden gebruikt:

Krediethypotheek

Algemene bijstand kan verstrekt worden als lening met als onderpand de door de belanghebbende bewoonde woning, waarvan deze eigenaar is (eigenaar-bewoner) of woonwagen. Dit noemen we bijstandsverlening 'onder verband van krediethypotheek'. Als het om een woonwagen gaat wordt een pandrecht gevestigd.

Bij aanvragen om bijstand wordt (onder andere) bekeken of iemand vermogen heeft. Wanneer de waarde van de woning meer bedraagt dan een in de wet opgenomen bedrag en de belanghebbende niet kan beschikken over dit vermogen (omdat het vastzit in het huis), dan kan algemene bijstand worden verleend in de vorm van een geldlening op basis van een krediethypotheek. Een krediethypotheek moet dus terugbetaald worden aan de gemeente.

Een krediethypotheek wordt alleen gevestigd op de woning waar de belanghebbende ook zelf in woont. Heeft de belanghebbende een woning in eigendom maar is deze verhuurd aan, of in gebruik door anderen, raadpleeg dan het hoofdstuk in Schulincq over het bepalen van het vermogen.

Woning

Woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen die door de belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is (artikel 1).

Eigenaar-bewoner

Krediethypotheek worden alleen gevestigd op woningen waar de eigenaar ook in woont

Drempelbedrag

Voor vestiging van een krediethypotheek geldt een drempelbedrag op jaarbasis dat gelijk is aan het netto minimumloon per maand, zoals bedoeld in artikel 37, eerste lid, Participatiewet.

Overwaarde van de woning

Opbrengst van de woning op de vrije markt onder aftrek van schulden (hypotheek) en vermeerderd met aan de woning verbonden positieve bestanddelen (afkoopwaarde levensverzekering e.d.). Overwaarde is dat gedeelte van de waarde van het huis dat onbelast is.

Ingangsdatum krediethypotheek

Datum van ingang van de krediethypotheek is de datum van aanvang van de bijstandsverlening. Bij lopende uitkeringen is de datum van het besluit de ingangsdatum van de lening.

Medewerkingsplicht klant

In het toekenningsbesluit wordt de voorwaarde opgenomen dat de belanghebbende medewerking verleent aan de vestiging van de krediethypotheek. Verleent de belanghebbende geen medewerking, dan wordt reeds verstrekte bijstand teruggevorderd.

Mocht door omstandigheden geen besluit verzonden zijn waarin de voorwaarde is opgenomen dat belanghebbende medewerking verleent, dan kan dit alsnog rechtgetrokken worden. De ingangsdatum bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek is dan de datum van het - nieuwe - besluit. Als op het moment van de aanvraag duidelijk is dat er geen overwaarde is, hoeft de voorwaarde tot medewerking niet opgelegd te worden. Bij twijfel deze verplichting zekerheidshalve toch opnemen in het besluit.

Beoordeling krediethypotheek

Wanneer duidelijk is dat de te verstrekken bijstand het drempelbedrag zal overschrijden en er sprake is van een overwaarde die de vrijlating overschrijdt, moeten de volgende stappen worden gezet.

Stap 1: *Er wordt bekeken of er andere mogelijkheden zijn:*

1. Kan verkoop van de woning in redelijkheid worden gevraagd?
2. Kan een reeds op de woning rustende hypotheek worden gevraagd?
3. Kan er een hypotheek op de woning verkregen worden als de woning hypotheekvrij is?

Stap 2: *Belanghebbende onderzoekt de mogelijkheden.*

Belanghebbende heeft maximaal een maand de tijd om aan te tonen dat er geen voorliggende voorziening is (als bedoeld onder stap 1). Gedurende die periode wordt de aanvraag voor bijstand aangehouden.

1. Als er al een hypotheek op de woning rust, moet belanghebbende zich wenden tot de financieringsinstelling die de hypotheek gevestigd heeft.
2. Als er geen hypotheek op de woning rust, dan moet belanghebbende zich tot meerdere financieringsinstellingen wenden voor het verkrijgen van een hypotheek op de woning.

Stap 3: *Belanghebbende heeft aangetoond dat er geen voorliggende voorziening is.*

1. Bepaal de overwaarde van de woning;
 - koopcontract van de woning;
 - indien er sprake is van een scheiding: het echtscheidingsconvenant of een rapportage over de actuele stand van zaken;
 - met betrekking tot de gezamenlijke woning: indien aanwezig de eigendomsakte;
 - indien één van de eigenaren is overleden: verklaring van erfrecht;
 - indien aanwezig: de akte van huwelijkse voorwaarden;
 - hypotheekakte(n);
 - opgave per 1 januari van het lopende jaar van betaalde hypotheekrente en saldo van de hypotheek;
 - contract levensverzekering of beleggingscontract dat aan de hypotheek is verbonden;
 - opgave waarde levensverzekering of beleggingen per 1 januari van het lopende jaar. Klanten krijgen deze, in verband met hun belastingaangifte, aan het begin van ieder jaar.
 - indien aanwezig: taxatierapport;
 - OZB-aanslag lopende jaar of de laatste WOZ-beschikking (Wet waardering onroerende zaken)
 - recente bewijzen van overige schulden en tegoeden.
2. Breng het vrij te laten vermogen (artikel 34, tweede lid, onderdeel d, Participatiewet) in mindering op de overwaarde. Voor het resterende bedrag wordt bijstand in de vorm van een geldlening verstrekt en een krediethypotheek gevestigd. Of dit (maximum)bedrag ook daadwerkelijk wordt verstrekt is afhankelijk van de hoogte en duur van de bijstandsverlening. Vanaf het moment dat het maximum van de lening is bereikt, wordt bijstand als gift verleend.
3. Neem in de beschikking op dat bijstand onder verband van krediethypotheek wordt verleend en vermeld de hoogte van het bedrag.

Vermogen en vrijlating

De reguliere vermogensvrijlating (het verschil tussen bezittingen en schulden) bepaalt of iemand al dan niet recht op bijstand heeft. Vermogen in de eigen woning wordt hier niet bij betrokken. Daarnaast geldt voor eigen woningbezitters een specifieke vrijlating voor het in de woning verbonden vermogen. Deze vrijlating bedraagt € 51.600 (januari 2019). Als recht bestaat op bijstand, wordt met behulp van dit bedrag bepaald of recht bestaat op bijstand in de vorm van een gift of als lening onder verband van krediethypotheek. Hieronder zijn een aantal voorbeeldberekeningen uitgewerkt.

Rekenvoorbeelden vrijlating en krediethypotheek

Voorbeelden

Het betreft steeds een echtpaar (bedragen per 1 januari 2019)

Voorbeeld 1

Vermogen buiten de woning (bijvoorbeeld spaargeld) € 5.000
Vrij te laten vermogen € 12.240

Waarde woning € 100.000
Hypotheek € 40.000
Overwaarde € 60.000
Vrijlating op grond van artikel 34, tweede lid, onder d, Pw € 51.600

In de woning resteert een overwaarde van € 8.400

Er is recht op bijstand (vermogen buiten de woning is lager dan het vrij te laten vermogen).
De toe te kennen bijstand wordt verstrekt onder krediethypotheek.
Maximumbedrag krediethypotheek € 8.400

Voorbeeld 2

Vermogen buiten de woning (bijvoorbeeld spaargeld) € 15.000
Vrij te laten vermogen (artikel 34 derde lid Pw) € 12.240

Waarde woning € 100.000
Schuld €40.000
Overwaarde € 60.000
Vrijlating op grond van artikel 34, tweede lid, onder d, Pw b € 51.600

In de woning resteert een overwaarde van € 8.400.

Er is geen recht op bijstand (vermogen buiten de woning is hoger dan het vrij te laten vermogen).
Nadat de klant heeft ingeteerd en een nieuwe aanvraag is gedaan, bestaat recht op bijstand. De toe te kennen bijstand wordt verstrekt onder krediethypotheek.

Voorbeeld 3

Vermogen buiten de woning € 5.000 negatief
Vrij te laten vermogen € 12.240

Waarde woning €100.000
Hypotheek € 40.000
Overwaarde € 60.000

Vrijlating op grond van artikel 34, tweede lid, onder d, Pw € 51.600
In de woning resteert een overwaarde van € 8.400

Er is recht op bijstand (vermogen buiten de woning is lager dan het vrij te laten vermogen). De toe te kennen bijstand wordt verstrekt onder krediethypotheek. De schuld van € 5.000 wordt niet in mindering gebracht op de resterende overwaarde.
Maximumbedrag krediethypotheek €8.400 (en geen € 3.400)

Voorbeeld 4

Vermogen buiten de woning (bijvoorbeeld spaargeld) € 5.000
Vrij te laten vermogen € 12.240

Waarde woning €140.000
Hypotheek € 100.000
Overwaarde € 40.000
Vrijlating op grond van artikel 34, tweede lid, onder d, Pw € 51.600

In de woning resteert een overwaarde van € nihil

Er is recht op bijstand (Vermogen buiten de woning is lager dan het vrij te laten vermogen).

De toe te kennen bijstand wordt niet verstrekt onder krediethypotheek.
Maximumbedrag krediethypotheek € nihil.

Waardestijging woning

Als er sprake is van een waardestijging van de woning, is het niet zomaar mogelijk om een dergelijke waardestijging mee te nemen in de omvang van de bijstand die in de vorm van geldlening wordt verstrekt. Op grond van artikel 7 van het voormalige Besluit krediethypotheek bijstand bestond de mogelijkheid om een nieuwe hypotheek te berekenen eerst nadat de bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek gedurende een periode van twee jaar onderbroken was geweest. In de Participatiewet is een dergelijke bepaling niet opgenomen. De wetgever is er indertijd evenwel vanuit gegaan dat het regime van de WWB gunstiger is voor belanghebbende. Het lijkt daarom niet correct om bij een onder de WWB tot stand gekomen krediethypotheek op een eerder moment dan na een periode van onderbreking van de bijstandsverlening van tenminste twee jaar de hypotheek opnieuw te berekenen. Niet gebleken is van een wijziging van dit beleid onder de Participatiewet. Deze termijn van twee jaar dient ook in acht te worden genomen indien een eerdere krediethypotheek is volgestort en er opnieuw overwaarde is ontstaan. Deze termijn van twee jaar vangt aan op het moment dat de bijstand onder verband van krediethypotheek is geëindigd (en niet op het moment dat de bijstandsverlening in het geheel is gestopt). Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat er geen enkel beletsel is om, ingeval in het verleden geen krediethypotheek is gevestigd, bij een (forse) waardestijging alsnog (voor de eerste maal) een krediethypotheek te vestigen. Bij een (forse) waardestijging van de woning wordt slechts overgegaan tot het vestigen van een krediethypotheek indien het vermogen gebonden in de woning zoals bedoeld in artikel 34, tweede lid, Participatiewet met meer dan € 7.500,- wordt overschreden.

Boedelscheiding

Is er sprake van een echtscheiding, dan is voor het vestigen van een krediethypotheek van belang aan wie van de echtgenoten de woning wordt toegewezen. Wordt deze aan belanghebbende toegewezen, dan dient in ieder geval bij de aanvang van de bijstandsverlening bezien te worden of de mogelijkheid van een krediethypotheek aanwezig is. Vooruitlopend op een formele toewijzing van de woning (waarbij duidelijk moet zijn dat de woning aan belanghebbende wordt toegewezen) kan alvast vestiging plaatsvinden. De partner zal dan gevraagd worden de akte van krediethypotheek mee te tekenen bij de notaris. Is een krediethypotheek noodzakelijk, maar staat de toewijzing nog niet vast of is de partner niet bereid te tekenen, dan moet ook (naast de op te leggen medewerkingsverplichting) de voorwaarde van boedelscheiding aan de bijstandsverlening verbonden worden.

Aflossing lening met extra zekerheid

Na de beëindiging van de bijstand begint de aflossing in maandelijkse termijnen. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor de periode van twee jaar vastgesteld. De aflossing vindt plaats gedurende tien jaar. Bij een gelijke verdeling van de aflossing over tien jaar moet maandelijks 1/120ste deel van de aanvankelijke hoofdsom worden afgelost. Het aflossingsbedrag kan hoger of lager vastgesteld worden, als bijzondere financiële omstandigheden (voor eigen rekening van belanghebbende komende bijzondere bestaanskosten; deze worden in mindering gebracht op de inkomsten) van de belanghebbende daartoe aanleiding geven.

Bij een inkomen op bijstandsniveau wordt geen aflossing verlangd.

Rente

Regelmatig (meestal jaarlijks) stelt de minister het wettelijk rentepercentage vast. Zie Publicatie in het Staatsblad. Er wordt pas rente berekend na de aflossingsperiode van tien jaar over het nog resterende bedrag. De rente is gelijk aan de wettelijke rente, verminderd met drie procent *maar minimaal 0%*. De schuld kan daardoor oplopen tot boven het bedrag waarop de geldlening is vastgesteld. Er wordt alleen rente berekend over het bedrag dat als lening is verstrekt. Over de verschuldigde rente zelf wordt niet opnieuw rente berekend (geen rente op rente).

Niet voldoen aan de aflossing

Als de belanghebbende tijdens de aflossingsperiode niet betaalt, kan het nog niet afgeloste deel van de geldlening in één keer worden opgeëist.

Bij onderbreking van de bijstand

Bij een onderbreking van de bijstandsverlening die langer dan dertig dagen duurt, moet worden gekeken tot wanneer de bijstand in de vorige periode als lening, al dan niet onder verband van een krediethypotheek of pandovereenkomst, is verleend. Is dat, op het moment vanaf wanneer opnieuw bijstand wordt verstrekt, korter dan twee jaar geleden, dan hoeft geen nieuw vermogensonderzoek in de woning te worden gestart. De bijstand wordt dan verleend met toepassing van het laatst vastgestelde vermogen in de woning.

Als er meer dan twee jaar tussen zit, moet het vermogen in de woning opnieuw worden vastgesteld. Bij een onderbreking van de bijstandsverlening korter dan dertig dagen hoeft er niet te worden onderzocht of opnieuw een bijstandshypotheek/pandovereenkomst gevestigd moet worden. De bijstandsverlening wordt dan geacht niet onderbroken te zijn geweest (art. 45, lid 3 sub a Participatiewet).

Verkoop van de woning

Bij verkoop van de woning moet de lening, met of zonder extra zekerheid, al dan niet met de daarover verschuldigde rente, in één keer worden terugbetaald. Bij vererving van de woning of bij overlijden (bij een echtpaar van de langstlevende echtgenoot) is dit ook het geval. Bij verkoop (naar de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering) ontvangt de belanghebbende in ieder geval het bedrag van het bescheiden vermogen dat destijds in de woning was vrijgelaten. Als de woning bij verkoop minder opbrengt dan de hoogte van de lening, wordt de rest van de schuld kwijtgescholden (artikel 8).

Verhuizing

Bij verhuizing tijdens de bijstandsverlening moet de lening met of zonder extra zekerheid ook in één keer worden terugbetaald. De dan vrijgekomen middelen (de vrijlating op de eigen woning) moeten worden aangewend voor levensonderhoud. Bij verhuizing om bijzondere medische of sociale redenen of wegens werkaanvaarding elders, kan een uitzondering worden gemaakt (zie meenemen krediethypotheek) (artikel 8).

Meenemen krediethypotheek

Als de eigen woning wordt verkocht, moet de geleende bijstand terugbetaald worden. Na terugbetaling van de geldlening kan besloten worden een nieuwe geldlening onder verband van een krediethypotheek of pandovereenkomst te verstrekken voor de aankoop van een andere woning. Dit tot maximaal het bedrag van de afgeloste lening. Voorwaarde is, dat de belanghebbende het vermogen dat na aflossing is vrijgekomen, volledig inzet voor de aankoop van de andere woning. Zo wordt voorkomen dat een verhuizing wegens bijzondere omstandigheden nadeliger uitwerkt dan het aanhouden van de woning (artikel 8).

Hardheidsclausule

De gemeente voert een groot aantal overheidstaken uit. De basis voor de uitvoering van deze taken ligt in verschillende wetten, zoals de Participatiewet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015), de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening (Wgs) en de Jeugdwet. De integrale benadering voor groepen burgers in het sociaal domein wordt regelmatig belemmerd door strijdige wet- en regelgeving.

Het gevolg hiervan is dat de burger niet of veel te weinig geholpen wordt bij zijn probleem en maatschappelijke kosten onnodig hoog op kunnen lopen.

Door het opnemen van de hardheidsclausule in alle verordeningen in beleidsregels wordt de mogelijkheid om in hierboven beschreven situaties onderbouwd af te wijken van de regels benadrukt.