

Vergaderjaar 1983-1984

18 123

Uitvoering van de Algemene Bijstandswet

Nr. 12

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 15 mei 1984

Naar aanleiding van de op 9 november 1983 gehouden UCV over het bijstandsbeleid heeft de staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, de heer L. de Graaf, mijn aandacht gevraagd voor de problematiek welke speelt rond de gedwongen verkoop van woningen met gemeentegarantie, welke ontstaat wanneer een eigenaar-bewoner niet meer in staat is om de lasten van het eigen woningbezit te dragen, met daarbij het verzoek mijn standpunt in deze aan u kenbaar te maken.

In antwoord hierop kan ik u het volgende berichten. Sinds geruime tijd wordt door mij bezien in hoeverre mogelijkheden aanwezig zijn om vorengenoemde problematiek het hoofd te bieden.

Met de circulaire van 31 juli 1981, MG 81-33, die betrekking heeft op de Beschikking geldelijke steun eigen woningen 1979, heb ik de gemeentebesturen reeds gewezen op de mogelijkheden om gedwongen verkoop te voorkomen. Hierbij valt te denken aan een betalingsregeling, welke tussen de geldgever en de geldnemer zou kunnen worden getroffen. Omdat de gemeente garant staat voor de tijdelijke betaling van rente en aflossing, zal de gemeente met een betalingsregeling moeten instemmen.

Een betalingsregeling kan zowel voor de eigenaar-bewoner als voor de gemeente en het Rijk een aantrekkelijke zaak zijn, omdat hierdoor executie wellicht kan worden voorkomen en dus geen beroep behoeft te worden gedaan op de garantieregeling. Wanneer de gemeente met een betalingsregeling instemt zijn de volgende situaties denkbaar.

- a. 1. De geldnemer krijgt gelegenheid te wennen aan zijn hogere lasten.
2. De geldnemer betaalt aanvankelijk slechts een beperkt hogere rente, in de verwachting dat de rente in de toekomst zal dalen, waarna gedurende enige tijd doorgedaan zal worden met betaling van de hogere rente, tot het oorspronkelijke plan van betaling weer bereikt is.

In beide gevallen schuift de geldgever de betalingen die worden uitgesteld naar de toekomst, doch blijft daarbij binnen de looptijd van de lening. De hoofdsom van de lening blijft gelijk; de bestaande te betalen rente neemt evenwel toe. De garantie van de gemeente strekt zich uit over de totale vordering van de geldgever, inclusief de uitgestelde betalingen.

b. De geldgever wil de hogere lasten spreiden, door de looptijd van de lening met een aantal (bij voorbeeld vijf) jaren te verlengen.

1. De oorspronkelijke lening wordt omgezet in een nieuwe lening met een nieuwe looptijd. De garantie strekt zich uit over de oorspronkelijke lening, die fictief doorloopt. Het risico van deze vorm van betalingsregeling is derhalve voor de geldgever. Deze oplossing is dan ook niet aan te bevelen.

2. De oorspronkelijke lening blijft in stand. Op de oorspronkelijke lening inclusief de niet betaalde bedragen blijft de garantie van toepassing. Het is mogelijk dat gedurende de restant looptijd de ontstane achterstand alsnog wordt ingelopen. In feite heeft dan de situatie als bedoeld onder a bestaan. Het is echter ook denkbaar, dat na afloop van de oorspronkelijke looptijd de lening nog niet geheel is afgelost. Voor dit restant schuldbedrag wordt een nieuwe leningsovereenkomst gesloten tussen geldgever en geldnemer, waarover de gemeentegarantie zich niet meer uitstrekt. (Dit is ook niet meer relevant, aangezien de waarde van de woning het restant schuldbedrag waarschijnlijk verre overtreft). Onder deze figuur vallen in feite alle betalingsregelingen die een verlenging van de looptijd van de lening inhouden, onder voorwaarden dat de oorspronkelijke hypotheeklening in stand blijft.

c. De geldnemer heeft in eerdere jaren versneld afgelost. Een betalingsregeling is ook zonder overeenstemming met de gemeente tussen de geldgever en de geldnemer te treffen. Voorwaarde is dan wel, dat niet wordt achtergebleven bij het oorspronkelijke plan van betaling.

Wanneer nu vorengenoemde mogelijkheden geen soelaas kunnen bieden en de geldgever evenwel tot executoriale verkoop mocht besluiten, valt de mogelijkheid van onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop te bezien, ervan uitgaande dat meestentijds een onderhandse verkoop een hogere opbrengst zal opleveren dan een executoriale verkoop. Dit laatste is neergelegd in het rondschrĳven aan de gemeentebesturen van 19 oktober 1982, MG 82-43. Deze circulaire heeft betrekking op gemeentegaranties bij de aankoop van nieuwe en bestaande woningen.

Regelmatig wordt overleg gevoerd met een aantal hypotheekinstellingen waarbij ook suggesties naar voren worden gebracht. Bekeken wordt welke van de suggesties bruikbaar zijn. Tevens zal daarbij moeten worden bezien of – en zo ja in hoeverre – de bestaande garantieregeling – waarbij zowel de gemeente als het Rijk betrokken zijn – wijziging behoeft.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu-beheer,
G. Ph. Brokx