

Beleidsregels krediethypotheek en pandovereenkomst Participatiewet.

Ingangsdatum: 1 januari 2015.

Artikel 1. Recht op geldlening en bijkomende kosten

Indien bijstand als bedoeld in artikel 50 van de Participatiewet wordt verleend aan de eigenaar van een woning die door de eigenaar of zijn gezin wordt bewoond, wordt de bijstand verstrekt in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek voor zover het betreft een registergoed of in de vorm van een pandovereenkomst voor zover het betreft een niet-registergoed.

Artikel 2. Waardebepaling

1. De geldlening, bedoeld in artikel 1, 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, eerste lid, onderdeel a, en tweede lid, onderdelen b en d, van de Participatiewet.
2. Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een taxateur voor onroerende zaken die door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen of door een gemeentelijk taxateur.
3. De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, dan wel de kosten van de vestiging van het pandrecht alsmede de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand. Deze bijstand wordt om niet verstrekt en maakt dientengevolge geen onderdeel uit van de lening.

Artikel 3. Voorwaarden

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in de artikelen 4 en 5.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte dan wel de akte van het pandrecht.

Artikel 4. Aflossing eerste tien jaar

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
2. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld.
4. Bij een inkomen dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Participatiewet, wordt geen aflossing geveerd.
5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven stellen burgemeester en wethouders, 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 en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 5. Aflossing na tien jaar

1. Indien door toepassing van artikel 4, 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. De rente, bedoeld in het eerste lid, is de wettelijke rente, verminderd met drie procent.
3. Indien belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders 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 6. 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, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, alsmede de op grond van artikel 5, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kunnen burgemeester en wethouders wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding elders door 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 verkoop van de woning tegen een prijs overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering komt, voor zover de opbrengst daartoe toereikend is, aan belanghebbende in ieder geval het bedrag toe dat op grond van artikel 34, eerste lid, onderdeel a en tweede lid onderdeel d van de Participatiewet bij de vaststelling van de geldlening op de waarde van de woning in mindering is gebracht.
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.

Artikel 7. Hernieuwde bijstandsverlening

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

Artikel 8. Saldobevestiging

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

Artikel 9. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2015.

Artikel 10. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsregels krediethypotheek en pandovereenkomst Participatiewet.

Aldus vastgesteld in de bestuursvergadering van 27 augustus 2015.

Toelichting

Algemene toelichting

Onder de Algemene bijstandswet (Abw) was sprake van het Besluit krediethypotheek bijstand. Bij de invoering van de Wet Werk en Bijstand (WWB) is dit besluit komen te vervallen. De WWB is inmiddels per 1 januari 2015 weer gewijzigd in de Participatiewet.

Artikel 50 van de Participatiewet bepaalt dat bij bijstandsverlening wel rekening gehouden moet worden met de overwaarde van een woning. Er dient dan bijstand in de vorm van een lening verstrekt te worden. Het is aan de gemeente zelf om uit te maken of een dergelijke lening al dan niet gezekeerd dient te worden door middel van een hypotheek–of, waar het niet-registergoederen betreft, een pandovereenkomst. Bij verordening is in 2004 er voor gekozen de lening te verstrekken onder verband van een krediethypotheek dan wel een pandovereenkomst en dit vast te leggen in een verordening. Aangezien een verordening niet meer verplicht is voor het vastleggen van deze regels zijn de regels m.i.v. 1 januari 2015 vastgelegd in beleidsregels. Wederom wordt daarbij uitgegaan van het voormalige Besluit krediethypotheek bijstand. Anders ten opzichte van dit besluit is dat ook een geldlening verstrekt kan worden wanneer er sprake is van een overwaarde in een woonwagen of een woonschip. Door de rechtspraak was dit als een hiaat in de (toenmalige) Abw geconstateerd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Recht op geldlening en bijkomende kosten

Onder woning dient op grond van artikel 3, zesde lid van de 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.

Artikel 2. Waardebepaling

De vestiging van het pandrecht heeft betrekking op een goed dat niet in de macht van de pandnemer (de gemeente) wordt gegeven. In dat geval is het opmaken van een akte noodzakelijk. Dit kan zowel bij een notaris als onderhands. Gezien de financiële belangen verdient een akte bij de notaris de voorkeur. Voor de kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, en kosten van de vestiging van het pandrecht en de bijkomende kosten kan anders dan voorheen bijzondere bijstand worden verstrekt.

In artikel 2 lid 3 van het voormalige Besluit krediethypotheek werd bijstand voor de kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en inschrijving van de hypotheek, alsmede de bijkomende kosten aangemerkt als algemene bijstand, tenzij aan de belanghebbende uitsluitend bijzondere bijstand werd verleend. Een dergelijke bepaling ontbreekt in de Participatiewet.

Aangezien de kosten van de woningtaxatie en het vestigen van de hypotheek niet zijn te beschouwen als algemeen noodzakelijke kosten, moet de eventuele bijstand die voor deze kosten wordt verleend, nu het Besluit krediethypotheek niet meer bestaat, worden beschouwd als bijzondere bijstand. Omdat artikel 50 lid 2 Participatie enkel ziet op algemene bijstand, zal deze in voorkomende gevallen in beginsel om niet moeten worden verstrekt.

Artikel 3. Voorwaarden

Dit artikel regelt de voorwaarden en hoe die voorwaarden dienen opgenomen te worden in de hypotheekakte of de akte van pandrecht.

Artikel 4. Aflossing eerste tien jaar

Dit artikel regelt de aflossing gedurende de eerste 10 jaar nadat de bijstandsverlening is beëindigd. In principe dient een lening in 10 jaar afgelost te worden. Per maand is dit 1/120 deel van de hoofdsom. Wanneer het inkomen te laag is kan met een lager bedrag worden volstaan. Het aflossingsbedrag is dan het verschil tussen het werkelijke netto-inkomen verminderd met de in het zesde lid genoemde kosten en de van toepassing zijnde bijstandsnorm.

In het vijfde lid is aangegeven dat wanneer de omstandigheden daartoe aanleiding geven, het maandbedrag van de aflossing, zonodig tussentijds, lager dan wel hoger vastgesteld kan worden. Onder lager kan in dit verband ook begrepen worden nihil.

Artikel 5. Aflossing na tien jaar

Dit artikel regelt de aflossing na de eerste 10 jaar nadat de bijstandsverlening is beëindigd en de wijze van betaling van de verschuldigde rente.

Artikel 6. Verkoop woning

Dit artikel regelt de aflossing van de lening bij verkoop en overlijden.

Artikel 7. Hernieuwde bijstandsverlening

Wanneer binnen twee jaar na beëindiging van de bijstandsuitkering opnieuw een beroep wordt gedaan op bijstand, hoeft niet opnieuw een krediethypotheek of pandrecht gevestigd te worden. Bijstandsverlening vindt dan plaats onder de oude krediethypotheek of het oude pandrecht.

Artikel 8. Saldobestemming

Jaarlijks wordt een saldobestemming verzonden.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Dit artikel heeft geen toelichting.

Artikel 10. Citeertitel

Dit artikel heeft geen toelichting.