

Bekendmaking vaststelling beleid

Burgemeester en wethouders van Heemskerk maken bekend de beleidsregel Beleidsregels krediethypotheek en pandovereenkomst bijstand vast te stellen.

De nieuwe beleidsregel treedt in werking op 1 november 2015 onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregels krediethypotheek Wet werk en bijstand van 1 januari 2005.

Vanaf 25 september 2015 ligt de nieuwe beleidsregel gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis. Deze kan ook worden ingezien op www.heemskerk.nl/verordeningen.

Nadere inlichtingen: bureau Strategie en beleid, telefoonnummer 14 0251 of via deze website.

Geconsolideerde tekst van de regeling:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

de wet:	de Participatiewet;
belanghebbende:	de persoon die recht heeft op bijstand op grond van de wet;
bijstand:	algemene en bijzondere bijstand;
het college	het college van burgemeester en wethouders van Heemskerk;
geldlening	geldlening als bedoeld in artikel 50 lid 2 van de wet;
krediethypotheek	een te vestigen zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek dan wel pandrecht indien bijstand in de vorm van een geldlening wordt verstrekt;
registergoed	een goed als bedoeld in artikel 3:10 BW;
woning	het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is.

Artikel 2 Recht op geldlening en bijkomende kosten

1. Het college maakt gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een krediethypotheek als bedoeld in en onder de voorwaarden van artikel 50 van de wet.
2. Het college verbindt aan de verlening van de uitkering de verplichting dat de belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de krediethypotheek.

Artikel 3 Waardebepaling

1. De geldlening, bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels is ten hoogste de waarde van de woning in het economische 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, van de wet.
2. Voor de waardevaststelling, als bedoeld in het eerste lid, kan worden uitgegaan van de meest recente WOZ-beschikking die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de belanghebbende wordt uitgereikt.
3. Op verzoek van de belanghebbende kan van deze WOZ-waardebeschikking worden afgeweken met een taxatie, indien de vastgestelde waarde geen recht doet aan de huidige waarde en belanghebbende aantoonbaar in verzet is gekomen tegen de WOZ-waardebeschikking;

4. Voor de waardevaststelling, als bedoeld in het derde lid, kan een taxatierapport gebruikt worden dat niet ouder is dan 12 maanden.
5. Als er geen recent taxatierapport is, vindt taxatie plaats door een taxateur voor onroerende zaken die door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen of door een gemeentelijke taxateur.
6. De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, evenals de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verleend.

Artikel 4 Voorwaarden

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in de artikelen 5,6 en 7.
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 5 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 gevegd.
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 6 Aflossing na tien jaar

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. De rente als bedoeld in het eerste lid is de wettelijke rente.
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 7 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 6, 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, tweede lid onderdeel d van de wet 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 8 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 9 Saldobestemming

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

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treedt in werking op 1 november 2015 onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregels krediethypotheek Wet werk en bijstand van 1 januari 2005.

Artikel 11 Citeertitel

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

Aldus vastgesteld in de BenW vergadering

burgemeester en wethouders van Heemskerk,

secretaris

burgemeester

Toelichting beleidsregels krediethypotheek en pandovereenkomst bijstand.

Algemene toelichting beleidsregels

In artikel 50, eerste lid, van de Participatiewet is bepaald dat de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, recht heeft op bijstand voor zover tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring, van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden verlangd.

Op grond van artikel 50, tweede lid, wordt de bijstand in de vorm van een geldlening verstrekt, indien voor de belanghebbende als bedoeld in het eerste lid, recht op algemene bijstand bestaat:

- a. indien de bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, bedoeld in artikel 37, eerste lid, en
- b. voorzover het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d (per 1 januari 2014: € 49.400,-).

Dit zijn wettelijke bepalingen die dwingend zijn en waarbij de gemeente dus geen beleidsvrijheid heeft. Deze beleidsvrijheid zit wel in artikel 48, derde lid, van de Participatiewet, waarin is geregeld dat het college aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen kan verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen. In de praktijk gaat het hier om het vestigen van een hypotheek- of pandrecht.

Tot 2004 was de gemeente wettelijk verplicht om in dergelijke gevallen aan de verlening van bijstand de verplichting tot medewerking aan zekerheidsstelling te verbinden. Met de invoering van de Wet werk en bijstand (WWB) per 1 januari 2004 is dit een gemeentelijke bevoegdheid geworden. Deze gemeentelijke bevoegdheid is ingevuld door middel van de Beleidsregels krediethypotheek Wet werk en bijstand. De invoering van de Participatiewet per 1 januari 2015 leidt tot aanpassing van deze beleidsregels. De nieuwe naam luidt: Beleidsregels krediethypotheek Participatiewet 2015.

Wel of geen zekerheidsstelling?

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. Ook ten aanzien van degene die in het bezit is van een zelfbewoonde eigen woning kunnen, vooral als gevolg van langdurige werkloosheid, dergelijke omstandigheden zich voordoen. Een eigen woning vertegenwoordigt echter een bepaald vermogen dat, na aftrek van de eventuele schulden die erop rusten, soms aanzienlijk zal zijn. Men beschikt dan over middelen die, gelet op het complementaire karakter van de Participatiewet, in aanmerking dienen te worden genomen, zodat strikt genomen geen aanleiding is voor de verlening van bijstand.

Het wettelijke uitgangspunt is dat dergelijke middelen, vanwege hun specifieke karakter, bijstandverlening niet dienen uit te sluiten. Het gaat immers om middelen waarover de belanghebbende veelal niet kan beschikken om in zijn bestaan te voorzien, tenzij deze de woning buiten de bijstand verder bezwaart of te gelde maakt. Het eerste is niet altijd realiseerbaar, omdat een potentiële kredietverstrekker ook naar het inkomen zal kijken. Het tweede betekent dat vervangende huisvesting mogelijk moet zijn. Afgezien hiervan is het in een aantal gevallen niet redelijk te verlangen dat een zelfbewoonde eigen woning te gelde wordt gemaakt of (verder)

wordt bezwaard. Voor deze situatie is daarom de mogelijkheid ingevoerd van bijstandverlening in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek, de zogenoemde krediethypotheek.

Indien bijstand als lening moet worden verstrekt, is het vanzelfsprekend dat deze lening ook terugbetaald moet worden. Op zich verzekert juist de overwaarde van de woning van minimaal € 49.400 (bedrag per 1 januari 2014) deze terugbetaling. Als de woning wordt verkocht, is er geen garantie dat de vordering van de gemeente meteen vanuit de verkoop wordt voldaan. Om toch garantie van aflossing te creëren wordt door het college besloten om de geldlening als bedoeld in dat artikel enkel te verstrekken onder zekerheid van hypotheek, onder de vastgestelde voorwaarden. In het geval dat de woning een niet-registergoed betreft, dient dit beleid ook te worden toegepast; de hypotheekovereenkomst wordt dan een pandovereenkomst.

Het vestigen van de hypotheek is een eenmalige zaak. Daarvoor bestaan reeds standaardprocedures en standaardmodellen. In artikel 48, derde lid, van de Participatiewet is de verplichting geregeld dat belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de krediethypotheek. De uiteindelijke vordering loopt nauwelijks risico: niet alleen zal bij verkoop de gemeente als hypotheekhouder worden geïnformeerd, ook zal de terugbetaling via notariële tussenkomst geen risico inhouden. Zeker omdat de ontvangsten van vorderingen geheel ten goede komen aan de gemeente is de krediethypotheek een uitstekend middel om de lening uiteindelijk te vereffenen.

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. Bijzondere bijstand kan alleen als lening worden verstrekt als dat op grond van de overige bepalingen van de Participatiewet mogelijk is. Wel dient er bij de beoordeling van een aanvraag bijzondere bijstand uiteraard kritisch te worden gekeken naar de redelijke mogelijkheden van (verdere) bezwaring.

Voorliggende voorziening

Benadrukt dient te worden dat bijstandsverlening (dus ook niet in de vorm van een krediethypotheek) in het geheel niet aan de orde is indien een reguliere kredietverstrekker (bank of verzekeringsmaatschappij) onder normale voorwaarden bereid is om aanvullend krediet te verstrekken waaruit betrokkene zowel in het levensonderhoud kan voorzien, als in de verdere rente- en (eventuele) aflossingsverplichtingen. Bij de aanvraag dient dit aspect nadrukkelijk aan de orde te komen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Recht op geldlening en bijkomende kosten

Onder woning dient op grond van artikel 3, zesde lid van de wet, mede te worden verstaan een woonwagen of een woonschip. Een woning is een registergoed waarop een hypotheek gevestigd kan worden (net als het merendeel van de woonschepen). Woonwagens zijn niet-registergoederen, zodat hierop geen hypotheek gevestigd kan worden. Een pandovereenkomst biedt dan voldoende mogelijkheden tot zekerheid voor een te verstrekken lening.

Artikel 3 Waardebepaling

Het werken met een recente WOZ-taxatie heeft voor de belanghebbende als voordeel dat hieraan geen kosten verbonden zijn. Taxatiekosten komen namelijk voor zijn rekening. Het gebruikmaken van een recente WOZ-beschikking is dus een bevoegdheid en geen verplichting. Het college kan in plaats daarvan een nieuwe taxatie verlangen. Is er echter een WOZ-taxatie van recente datum beschikbaar dan zal het verlangen van een nieuwe taxatie wel goed gemotiveerd moeten worden. Dit volgt uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

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.

Artikel 4 Voorwaarden

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

Artikel 5 Aflossing eerste tien jaar

Dit artikel regelt de aflossing gedurende de eerste tien jaar nadat de bijstandsverlening is beëindigd. In principe dient een lening in tien 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 6 Aflossing na tien jaar

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

Artikel 7 Verkoop woning

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

Artikel 8 Hernieuwde bijstandsverlening

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