

Beleidsregel Krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland

Het dagelijks bestuur van WerkSaam Westfriesland;

gezien het advies van de cliëntenraad van 5 juni 2018;

gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 34, lid 2, onder d, artikel 48, lid 3 en artikel 50 van de Participatiewet;

b e s l u i t :

- de beleidsregel krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland 2017 te wijzigen. De titel en tekst luiden na wijziging als volgt:

Inleiding

Als iemand een woning in bezit heeft en bijstand aanvraagt, wordt de bijstand soms verleend als een geldlening. Dit is het geval als de overwaarde (het vermogen) in de woning hoger is dan een bepaald bedrag. Dit noemt de Participatiewet een vrijlating. Deze vrijlating bedraagt op 1 januari 2018 € 50.800.

Om zeker te zijn dat de lening wordt terugbetaald, wordt de woning als onderpand gebruikt. Dit leggen we vast bij de notaris door het vestigen van een krediethypotheek. Bij een woonwagen of woonschip kan het gaan om een pandrecht.

In deze beleidsregel staat wanneer WerkSaam een krediethypotheek of pandrecht gebruikt en welke regels we daarbij hanteren.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel betekent:

1. Cliënt: persoon die een uitkering van WerkSaam ontvangt, heeft ontvangen of heeft aangevraagd.
2. Krediethypotheek: een geldlening met een registergoed als onderpand.
3. Pandrecht: een geldlening met een niet-registergoed als onderpand, waarmee voorrang op andere schuldeisers is vastgelegd om een vordering te verhalen.
4. Registergoed: goederen (roerend en onroerend) die moeten worden ingeschreven in een openbaar register (het kadaster).
5. WerkSaam: het dagelijks bestuur van WerkSaam Westfriesland.
6. Woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen waar cliënt in woont en waarvan hij/zij eigenaar is.

Artikel 2. Vorm van de geldlening

1. Als WerkSaam een uitkering volgens artikel 50, lid 2, van de Participatiewet verleent in de vorm van een geldlening, verstrekt WerkSaam de uitkering met een krediethypotheek of pandrecht.
2. Als de geldlening als bedoeld in het eerste lid niet meer bedraagt dan € 5.000 wordt van het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht afgezien.

Artikel 3. Medewerkingsplicht

1. Bij verlening van de uitkering in de vorm van een geldlening als bedoeld in artikel 50, lid 2, van de Participatiewet moet cliënt meewerken aan het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht. Cliënt moet bereid zijn de kosten hiervan voor zijn/haar rekening te nemen. Cliënt moet hiervoor een bereidverklaring krediethypotheek of pandrecht ondertekenen.
2. De aanvraag om een uitkering wijzen wij af als cliënt niet meewerkt aan het vestigen van krediet-hypotheek of pandrecht. Al verleende uitkering vorderen wij terug van cliënt.

Artikel 4. Vaststelling waarde woning en hoogte maximale geldlening

1. De geldlening is maximaal de waarde van de woning in het economisch verkeer, verminderd met de op de woning betrekking hebbende schulden en het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, lid 2, onder d, van de Participatiewet.
2. De waarde van de woning wordt bepaald aan de hand van de waarde die door de gemeente is vastgesteld volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Als cliënt hier niet mee instemt, kan een nieuw taxatierapport worden opgesteld door een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur.
3. De kosten voor het vestigen en inschrijven van de hypotheekakte of de akte van pandrecht, de taxatiekosten en de overige bijkomende kosten, komen voor rekening van cliënt. Voor deze kosten kan WerkSaam bijzondere bijstand verlenen.

Artikel 5. Opnemen voorwaarden in akte

1. Aan de geldlening worden in elk geval de voorwaarden als genoemd in artikel 6, 7 en 8 verbonden.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke voorwaarden opgenomen in de hypotheekakte of pandovereenkomst.

Artikel 6. Vaststelling hoogte aflossing

1. De verplichting tot aflossing van de geldlening start op het moment van beëindiging van de bijstand.
2. De aflossing vindt maandelijks plaats en het bedrag wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
3. De geldlening wordt in maximaal tien jaar afgelost.
4. Cliënt hoeft niet af te lossen als het inkomen niet uitgaat boven de voor de hem/haar geldende bijstandsnorm.
5. Als de omstandigheden van de cliënt veranderen, kan de aflossing lager of hoger worden vastgesteld.
6. Bij de beoordeling van de omstandigheden, als bedoeld in het vijfde lid, houden wij rekening met de noodzakelijke bijzondere bestaanskosten van cliënt.
7. Als cliënt tijdens de aflossingsperiode van tien jaar, de aflossing niet (volledig) betaald, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar. Daarover is de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 7. Betalen rente

1. Als de geldlening na tien jaar nog niet is afgelost, en dit is de cliënt te verwijten, dan betaalt hij/zij vanaf dat moment maandelijks rente over het nog niet afgeloste deel.
2. Deze rente is de wettelijke rente min 3 procent.
3. Als cliënt 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. De rente die daardoor niet wordt betaald wordt bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
4. Als cliënt geen rente kan betalen, wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
5. Over de bijgeschreven rente is geen rente verschuldigd.

Artikel 8. Aflossing lening bij verkoop van de woning of overlijden

1. Bij verkoop of vererving van de woning (bij gehuwden bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot), wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening en de nog niet betaalde rente direct afgelost.
2. Bij verkoop van de woning door bijzondere omstandigheden van medische aard of door werkaanvaarding ergens anders van cliënt, kan een nieuwe geldlening onder zekerheid van krediethypotheek worden verstrekt voor de aankoop van een andere woning. Deze geldlening kan niet hoger zijn dan het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Als voorwaarde geldt dat cliënt het na verkoop vrijkomende vermogen volledig inzet voor de aankoop van de andere woning.

Artikel 9. Herleving recht op uitkering

Als binnen twee jaar na beëindiging van de uitkering als geldlening met krediethypotheek of pandrecht, opnieuw recht op uitkering ontstaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek of pandrecht.

Artikel 10. Jaarlijks overzicht

Aan cliënt verstrekt WerkSaam jaarlijks na afloop van een kalenderjaar een overzicht van de hoogte van de geldlening en van de rente.

Artikel 11. Wijzigingen in de situatie

De cliënt aan wie een geldlening als bedoeld in artikel 2 is verstrekt, is verplicht om aan het dagelijks bestuur mededeling te doen van feiten en omstandigheden waarvan duidelijk moet zijn dat deze van invloed kunnen zijn op de in deze beleidsregel genoemde bepalingen.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze gewijzigde beleidsregel treedt in werking op 1 juli 2018.
2. Deze gewijzigde beleidsregel wordt aangehaald als: beleidsregel krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland.

*Vastgesteld in de vergadering van het dagelijks bestuur van 12 juni 2018,
De voorzitter, D. te Grotenhuis
De directeur, M.J. Dölle*

Toelichting per artikel

Toelichting beleidsregel krediethypotheek, pandrecht en geldlening WerkSaam Westfriesland

Algemene toelichting

Een hypotheek wordt gevestigd op registergoederen. Registergoederen zijn goederen die wettelijk verplicht moeten worden ingeschreven in een openbaar register (het kadaster). Registergoederen zijn:

1. Onroerende zaken (artikel 3:89 BW);
2. Geregistreerde zee- en binnenschepen (artikel 8:199 BW respectievelijk artikel 8:790 BW) en geregistreerde luchtvaartuigen. Zij zijn roerend maar toch een registergoed;
3. Aandelen in een registergoed (artikel 3:96 BW);
4. Bepaalde rechten op een registergoed (artikel 3:98 BW).

Een pandrecht wordt gevestigd op niet-registergoederen (artikel 3:227, lid 1 BW).

Artikel 1 . Begripsomschrijvingen

Heeft geen nadere toelichting nodig.

Artikel 2 . Vorm van de geldlening

Als de eigenaar van een woning een uitkering aanvraagt, moet nagegaan worden of de uitkering in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt. Dit staat in artikel 50 van de Participatiewet. Wij moeten de uitkering in de vorm van een geldlening verstrekken als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De cliënt is eigenaar van de door hem of haarzelf of zijn/haar gezin bewoonde woning met bijbehorend erf (artikel 50, lid 1, Participatiewet).
2. Van de cliënt kan in redelijkheid niet verlangd worden dat hij het in de woning met bijbehorend erf aanwezige vermogen te gelde maakt, bezwaard met een nieuwe geldlening of hypotheek of verder bezwaard (artikel 50, lid 1, Participatiewet).
3. De uitkering bedraagt over een periode van een jaar naar verwachting meer dan het netto minimumloon (inclusief vakantiebijslag) per maand (artikel 50, lid 2, onderdeel a, Participatiewet).

-
4. Het in de woning met bijbehorend erf aanwezige vermogen is hoger dan de speciale vrijlating voor de eigen woning als bedoeld in artikel 34, lid 2, onderdeel d, Participatiewet Per 1 januari 2018 is dit € 50.800.

Op grond van artikel 48, lid 3, van de Participatiewet hebben wij de bevoegdheid om de geldlening zeker te stellen door een krediethypotheek of een pandovereenkomst. Door hiervan gebruik te maken neemt het financiële risico af. Daarom heeft WerkSaam besloten in deze gevallen altijd een hypotheekrecht of pandrecht te vestigen.

Omdat bij het vestigen van een krediethypotheek hoge (notaris)kosten worden gemaakt, kan dit bij geldleningen van een geringe hoogte beter achterwege worden gelaten. Wij hebben hiervoor de grens bepaald op € 5.000.

Artikel 3 . Medewerkingsplicht

Als besloten is de geldlening te verlenen met een hypotheek of pandrecht, kan op grond van artikel 48, lid 3 van de Participatiewet aan de uitkering de verplichting worden verbonden om mee te werken aan het vestigen van die hypotheek of pandrecht. Zonder medewerking van de eigenaar kan geen hypotheek of pandrecht worden gevestigd. In lid 1 van dit artikel is daarom geregeld dat cliënt de verplichting heeft om mee te werken aan het vestigen van een hypotheekrecht of pandrecht. Wij vragen cliënt hiervoor een zogenaamde bereidverklaring te ondertekenen. Het is namelijk van groot belang dat de krediethypotheek of pandovereenkomst ook daadwerkelijk tot stand komt. Werkt de cliënt niet mee, dan kan geen zekerheid worden gerealiseerd en kan er geen uitkering worden verleend. Al verleende uitkering moet worden terugbetaald.

Artikel 4 . Vaststelling waarde woning en hoogte maximale geldlening

Voor de hoogte van de krediethypotheek is het belangrijk de waarde van de woning juist vast te stellen. Gemeenten taxeren jaarlijks het gehele woningbestand. Dit gebeurt op grond van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Deze taxatie kan worden gebruikt om de waarde van de woning vast te stellen. Hierbij wordt uitgegaan van de meest recente taxatie.

Met 'de daarop drukkende schulden' worden alleen schulden bedoeld die zijn aangegaan voor de woning. Zoals de financiering van de aankoop of de verbouwing van de woning. Niet in aanmerking komen consumptieve kredieten waarvoor de woning als onderpand is gesteld of het 'belenen' van de overwaarde waarbij de opbrengst niet is aangewend voor de woning.

De kosten van het vestigen van een hypotheek- of pandrecht en andere bijkomende kosten, zijn voor rekening van de eigenaar. Wanneer hij/zij deze niet uit eigen middelen kan betalen, kan hiervoor bijstand worden verstrekt. Deze bijstand wordt verleend als bijzondere bijstand en wordt ook ten laste van de geldlening gebracht.

Artikel 5 . Opnemen voorwaarden in akte

De lening dient aan een aantal voorwaarden te voldoen, of er nu wel of geen hypotheek of pandrecht wordt gevestigd. In lid 1 is aangegeven welk voorwaarden dit zijn. Bij de in lid 2 genoemde gebruikelijke voorwaarden, kan gedacht worden aan:

- de beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting en
- het goed onderhouden en verzekeren van de woning.

Artikel 6 . Vaststelling hoogte aflossing

De aflossing van de geldlening start op het moment dat de uitkering eindigt. De periode waarin de geldlening moet worden afgelost is bepaald op maximaal tien jaar. Als sprake is van een hoger inkomen, kan ook een hogere maandelijkse aflossing worden voldaan. Daarmee wordt voorkomen dat geldleningen onnodig lang blijven uitstaan.

Het inkomen kan ook aanleiding zijn om een lager maandelijks aflossingsbedrag vast te stellen. Om de aflossing af te stemmen op het actuele inkomen, is bepaald dat het maandelijks aflossingsbedrag steeds voor een jaar wordt vastgesteld. Tussentijds is een bijstelling van het aflossingsbedrag mogelijk. Wanneer cliënt tijdens de aflossingsperiode van tien jaar zijn aflossingsafspraken verwijtbaar niet nakomt, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar. In deze situatie moet eerst worden gekeken of met cliënt een regeling te treffen is. Lukt dat niet, dan staan in het uiterste geval middelen zoals beslag op het inkomen en executoriale verkoop van de woning ter beschikking.

Artikel 7 . Betalen rente

Het uitgangspunt is dat de geldlening na de beëindiging zo snel mogelijk wordt afgelost. Als door een lage draagkracht sprake is van lagere aflossingsbedragen, kan het voorkomen dat de periode van tien jaar niet voldoende is om de totale geldlening af te lossen. Wij brengen dan geen rente in rekening. Als het niet aflossen van de lening binnen tien jaar echter wel verwijtbaar is, kiezen wij ervoor om vanaf dat moment wel rente in rekening te brengen over het restant. De renteverplichting na tien jaar werkt daarbij als een prikkel.

Het restant van de lening wordt via de notaris in ieder geval afgerekend bij verkoop van de woning en bij vererving. De rente is de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, verminderd met 3%. Wanneer de rente niet kan worden betaald, wordt deze bijgeschreven bij het niet-afgeloste deel van de geldlening. Over deze rente is geen rente verschuldigd. Het bijschrijven van rente kent geen beperking. De nog resterende schuld zal dus langzaam steeds verder kunnen oplopen.

Het kan zich voordoen dat cliënt de rente of een gedeelte daarvan kan opbrengen, maar daardoor niet kan aflossen. De renteverplichting belemmert dan het aflossen. Het aflossen van de lening gaat voor. Daarom wordt het bedrag dat aan rente betaald moet worden afgeboekt als aflossing. Dit is in overeenstemming met het feit dat in de eerste tien jaar voorrang wordt gegeven aan het aflossen van de geldlening. De bij de schuld bij te schrijven rente die telkens niet betaald kan worden zal, omdat er wordt afgelost, langzaam afnemen. Omdat over de bijgeschreven rente geen rente is verschuldigd, loopt de totale schuld niet oneindig op. Wanneer de geldlening geheel is afgelost, zal de renteverplichting die op dat moment moet worden berekend nihil zijn. Het tot dat moment bijgeschreven totaalbedrag aan rentevorderingen wordt verder op de gebruikelijke wijze afgelost. Voor zover dat bedrag niet (volledig) afgelost kan worden, wordt dat afgerekend bij verkoop van de woning zoals ook gebeurt als een deel van de geldlening niet kan worden afgelost. Is er volgens WerkSaam voor cliënt geen mogelijkheid om de rente te betalen, dan wordt deze bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Het is dan niet te vermijden dat de totale schuld blijft oplopen.

Artikel 8 . Verkoop van de woning

Een verkoop van de woning zal normaal gesproken gepaard gaan met een financiële afwikkeling. Dit zal plaatsvinden bij de overdracht van de woning. De notaris zal dan zien dat er een hypotheek gevestigd is en het saldo van de geldlening aan ons voldoen.

In lid 2 is geregeld dat bij hoge mate van uitzondering de krediethypotheek naar een andere koopwoning kan worden meegenomen. Er moet dan sprake zijn van bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard, of van werkaanvaarding ergens anders in het land. Als cliënt de woning verkoopt om een andere woonruimte te kunnen kopen, mag alleen het niet-afgeloste deel van de lening gebruikt worden voor de financiering van de nieuwe woning. Belangrijk is dat er steeds een gedegen afweging wordt gemaakt of sprake is van bijzondere omstandigheden en hieraan kan worden meegewerkt.

Artikel 9 . Herleving recht op uitkering

Als binnen twee jaar nadat eerder uitkering met een krediethypotheek of pandrecht is verleend opnieuw recht op uitkering ontstaat, wordt teruggevallen op de eerdere besluitvorming hierover. Er hoeft dan dus niet opnieuw een beoordeling te worden gemaakt of krediethypotheek of pandrecht gevestigd moet worden en over de hoogte daarvan.

Artikel 10 . Jaarlijkse opgave

Heeft geen nadere toelichting nodig.

Artikel 11 . Wijzigingen in de situatie

Tijdens de uitkeringsperiode is de cliënt verplicht om ons alle feiten en omstandigheden mee te delen waarvan redelijkerwijs duidelijk moet zijn dat deze van invloed kunnen zijn op de uitkering. Als uitkering in de vorm van een geldlening is verstrekt met hypotheek of pandrecht, is het ook van belang dat wij na beëindiging van de uitkering geïnformeerd worden over zaken die van invloed kunnen zijn op (terugbetaling van) de geldlening. Met name bij pandrecht is het bijvoorbeeld van belang om te worden geïnformeerd over de verkoop van het niet-registeregoed.

Artikel 12 . Inwerkingtreding en citeertitel

Heeft geen nadere toelichting nodig.