

Beleidsregels krediethypotheek bijstand gemeente Hilversum 2014

COLLEGEBSLUIT

:

Burgemeester en wethouders van Hilversum;

Gelet op het bepaalde in artikel 48 derde lid en artikel 50 van de Wet werk en bijstand (WWB);

Overwegende dat bovengenoemde bepaling het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om regels te stellen met betrekking tot bijstandsverlening aan belanghebbenden die zelf hun eigen woning bewonen, waarbij sprake is van een hogere overwaarde dan het vrijlatingsbedrag;

besluiten:

vast te stellen de:

Beleidsregels krediethypotheek bijstand gemeente Hilversum 2014

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. wet: | Wet werk en bijstand; |
| 1. college: | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum; |
| 1. belanghebbende: | de persoon die recht heeft op algemene bijstand op grond van de wet; |
| 1. bijstand | Algemene of bijzondere bijstand volgens de wet; |
| 1. geldlening: | als bedoeld in artikel 50 lid 2 van de wet; |
| 1. krediethypotheek: | Een te vestigen zekerheidsrecht in de vorm van hypotheek dan wel pandrecht indien algemene bijstand in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van artikel 50 van de wet; |
| 1. vrijlatingsbedrag: | het bedrag als gedefinieerd in artikel 34, tweede lid onder d van de wet; |
| 1. woning: | met inbegrip van het bepaalde in artikel 3 lid 6 van de wet. |

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de wet en de daarop berustende regelingen, alsmede in de Algemene wet bestuursrecht en het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Vestiging krediethypotheek

1. Het college maakt gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een krediethypotheek.
2. Het college verbindt aan de verlening van de bijstand de verplichting dat de belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de krediethypotheek.
3. De bijstand voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning, heeft de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek indien het in aanmerking te nemen vermogen in de woning het vrijlatingsbedrag met meer dan € 10.000,00 overschrijdt.
4. Als de verwachting bestaat dat de woning binnen korte tijd verkocht kan worden, dan kan onder toepassing van artikel 48, tweede lid, aanhef en onder a van de wet de bijstand in de vorm van een geldlening worden verstrekt.

Artikel 3. Hoogte geldlening

1. De hoogte van de geldlening als bedoeld in artikel 2 lid 3 wordt berekend door de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, te verminderen met de daarop drukkende schulden en met het vrijlatingsbedrag.
2. Voor de waardevaststelling kan worden uitgegaan van de WOZ-waardebeschikking die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de eigenaar wordt uitgereikt.
3. Op verzoek van de belanghebbende kan van deze WOZ-waardebeschikking, als genoemd in het tweede lid, worden afgeweken met een taxatie, indien de vastgestelde waarde, naar het oordeel van de belanghebbende, geen recht doet aan de huidige waarde.
4. Voor de taxatie als bedoeld in het derde lid kan een recent 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 het college in overleg met de belanghebbende wordt aangewezen.
6. De kosten verbonden aan de taxatie, hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, de pandovereenkomst, alsmede de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende.

Artikel 4. Voorwaarden hypotheekakte c.q. pandovereenkomst

Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in artikel 5, 6 en 7 van deze beleidsregels.

De in het eerste lid genoemde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte c.q. pandovereenkomst.

Artikel 5. Aflossing en rente geldlening

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
2. Aflossing van de geldlening vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld volgens de methode van de draagkrachtberekening voor bijzondere bijstand zoals is vastgelegd in het beleid bijzondere bijstand.
4. Bij een inkomen dat niet uitgaat boven 110% van de voor belanghebbende(n) van toepassing zijnde bijstandsnorm inclusief de maximale toeslag bedoeld in hoofdstuk 3 van de wet, wordt geen aflossing geleverd.
5. Belanghebbende is verplicht wijzigingen in de omstandigheden binnen 14 dagen te melden aan het college.
6. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stelt het college het maandbedrag van de aflossing voor een langere periode dan één jaar vast, dan wel wordt zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vastgesteld.
7. Indien belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar 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. Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 5, vierde tot en met het 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 3 procent.
3. Indien belanghebbende naar het oordeel van het college 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 het college geen rente kan betalen, wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
1. 5. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 7. Verkoop woning

1. Bij verkoop, overdracht of bij vererving van de woning, en indien het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot of partner, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, alsmede de op grond van artikel 6 lid 3 en 4 bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. 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 buiten invordering gesteld.

Artikel 8. Terugvordering

De in de vorm van een geldlening verstrekte bijstand wordt teruggevorderd in geval:

1. belanghebbende geen medewerking verleent als bedoeld in artikel 2 lid 2;
2. belanghebbende op andere wijze in de kosten van levensonderhoud gaat voorzien;
3. de woning is verkocht.

Artikel 9. Opnieuw recht binnen twee jaar

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

Op verzoek van de belanghebbende kan van het bepaalde in het eerste lid een nieuwe taxatie plaatsvinden.

Artikel 10. Jaarlijkse opgave

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

Artikel 11. Hardheidsclausule

1. Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van belanghebbende afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels, als de toepassing ervan leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.
2. In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college.

Artikel 12. Inwerkingtreding, overgangsrecht en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking en werken terug tot en met 1 januari 2014.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels krediethypotheek bijstand gemeente Hilversum"

Op het tijdstip genoemd in het eerste lid, wordt het "Beleid krediethypotheek en pandrecht bijstand 2008", zoals vastgesteld bij collegebesluit van 17 juni 2008, ingetrokken.

Het Beleid krediethypotheek en pandrecht bijstand 2008, blijft na inwerkingtreding van deze beleidsregels, voor besluiten genomen op het Beleid krediethypotheek en pandrecht bijstand 2008 van kracht.

Hilversum,
burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,

I.C. de Vries P.I. Broertjes

Toelichting Beleidsregels krediethypotheek bijstand gemeente Hilversum

Algemene toelichting

Bij de bijstandsverlening is de hoofdregel dat deze om niet wordt verstrekt. In het geval van een eigen woning is de gemeente verplicht de bijstand in de vorm van een geldlening te verstrekken. Als de bijstand in de vorm van een geldlening wordt verstrekt heeft het college de bevoegdheid om aan deze lening verplichtingen te verbinden die gericht zijn op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aflossingsverplichtingen. In het geval van overwaarde bij een eigen woning kan deze zekerheid in de vorm van een krediethypotheek worden vastgelegd.

Zekerheid in de vorm van een krediethypotheek kan worden gevestigd als de overwaarde van het vermogen in de woning meer dan € 49.400,00 bedraagt (1 januari 2014) en deze overschrijding hoger is dan € 10.000,00. Bij de berekening is een vrijlating van toepassing die met ingang van 1 januari 2014 € 49.400,00 bedraagt (art. 34, tweede lid onder d WWB).

De wijze waarop het vermogen in de woning wordt bepaald, vloeit voort uit de wet. Er moet vastgesteld worden hoe hoog het in aanmerking te nemen vermogen in de woning is, dat in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt. Voor de vrijlating van het vermogen gebonden in de eigen woning met bijbehorend erf wordt verwezen naar artikel 34, tweede lid onderdeel d WWB.

Het vestigen van een krediethypotheek is alleen mogelijk bij registergoederen (woningen en ingeschreven schepen). Ook bij overwaarde in een zelfbewoond woonschip of waterwoning in eigendom kan dus krediethypotheek worden gevestigd. Voorwaarde is dat het schip bij het Kadaster is geregistreerd in het scheepsregister. Registratie van woonschepen is mogelijk ongeacht de grootte van het woonschip of de waterverplaatsing. Registratie is alleen mogelijk als de eigenaar van het schip de rechtmatige eigendom aannemelijk kan maken (bijvoorbeeld door middel van het koopcontract). Omdat alleen bij registratie in het Kadaster de mogelijkheid bestaat van het vestigen van een hypotheek, die meer zekerheid biedt dan een pandrecht, kan de gemeente op grond van artikel 48 lid 3 WWB registratie verlangen van de eigenaar van een woonschip.

Bij **niet-registergoederen** (woonwagens) is het vestigen van een hypotheek niet mogelijk en is het vestigen van een (bezitloos) pandrecht de enige manier waarop zekerheid kan worden verkregen. Deze zekerheid is echter relatief omdat een pandrecht wordt geregistreerd bij de Inspectie der Registratie en Successie van de Belastingdienst of bij een notaris. Deze registers zijn echter niet openbaar, en hebben daardoor een beperkte kenbaarheid voor derden. Het is daardoor mogelijk dat een zaak waarop pandrecht rust wordt verkocht zonder dat de koper bekend was met het pandrecht.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd die niet of niet duidelijk genoeg in de WWB, AWB of BW gedefinieerd zijn.

Artikel 2. Vestiging krediethypotheek

In dit artikel is vermeld dat het college gebruik maakt van de bevoegdheid tot het vestigen van een krediethypotheek en wanneer en op welke wijze het college dit doet.

In lid 4 wordt aangegeven dat als de verwachting bestaat dat de woning binnen korte tijd verkocht kan worden, de bijstand in de vorm van een geldlening kan worden verstrekt. Hierbij kan worden uitgegaan van een periode van maximaal een jaar. Als na de periode van een jaar blijkt dat de woning nog niet is verkocht kan het college besluiten alsnog een krediethypotheek te vestigen.

Artikel 3. Hoogte geldlening

De hoogte van de geldlening wordt berekend door:

1. de waarde van de woning: de WOZ waarde, tenzij de belanghebbende een andere waarde wenst, namelijk de waarde uit een recent taxatierapport dat niet ouder is dan 12 maanden, of een taxatie door een door zowel het college als door de belanghebbende erkende taxateur
2. verminderd met (hypotheek)schulden
3. verminderd met het vrijlatingsbedrag (per 1 januari 2014: € 49.400,00).

De kosten voor het vestigen van de krediethypotheek, zoals notariskosten voor opmaken hypotheekakte, inschrijven hypotheek, opmaken pandovereenkomst, inschrijving pandrecht in de registers van de Inspectie der Registratie en Successie van de Belastingdienst, etc. komen ten laste van de klant.

Als daarvoor de middelen ontbreken, kan hiervoor bijzondere bijstand worden verleend. Deze kan in de regel niet worden opgenomen in de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding, omdat deze bijzondere bijstand alleen in de vorm van bijstand om niet kan worden verleend. Tenzij er sprake is van tekortschietend besef van verantwoordelijkheid, of indien belanghebbende op korte termijn over voldoende middelen zal beschikken.

De kosten van taxatie komen ten laste van de klant. Voor deze kosten kan geen bijzondere bijstand worden verleend.

Artikel 4. Voorwaarden hypotheekakte c.q. pandovereenkomst Bij gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte of de akte van geldlening moeten worden opgenomen kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting. **Artikel 5. Aflossing en rente geldlening**

Met betrekking tot de aflossing van de geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding, is vrijwel niets in de WWB opgenomen. In artikel 58 eerste lid, aanhef en onder a. WWB is geregeld dat in het geval de bijstand in de vorm van een geldlening is verleend en de uit de geldlening voortvloeiende verplichtingen niet of niet behoorlijk worden nagekomen, de kosten van de bijstand door het college kunnen worden teruggevorderd. Het is echter aan de gemeente om nader beleid te maken over

terugbetaling en terugvordering. In dit artikel is de terugbetaling geregeld. In artikel 8 wordt de terugvordering geregeld.

De aflossing wordt, na beëindiging van de uitkering, vastgesteld op grond van de draagkrachtberekening bijzondere bijstand. Wettelijke rente wordt berekend als niet tijdig aan de betalingsverplichtingen wordt voldaan en daardoor de aflossingsperiode langer wordt dan noodzakelijk. Aflossing is maximaal gedurende 10 jaar.

Artikel 6. Rentevordering

Wanneer de aflossingsperiode van ten hoogste tien jaar niet voldoende is om de totale geldlening af te lossen blijft er een restantschuld over.

Dit komt erop neer dat voor het nog niet afgeloste deel van de geldlening uitstel van betaling wordt verleend. Aan belanghebbende wordt overgelaten of deze toch aflossingen wil verrichten. Er geldt na de aflossingstermijn namelijk –in tegenstelling tot de bovengenoemde aflossingsperiode van 10 jaren - wel een renteverplichting. De renteverplichting is bedoeld als stimulans tot aflossing. Hierbij wordt uitgegaan van de wettelijke rente voor niet-handelstransacties minus drie procent.

Het kan zich voordoen dat belanghebbende naar het oordeel van de gemeente de rente of een gedeelte daarvan kan opbrengen, maar dat belanghebbende daardoor niet aan aflossen toe kan komen. De renteverplichting belemmert dan het aflossen. Om dit te vermijden, is in lid 3 opgenomen dat de betaling eerst tot ten hoogste het bedrag van de renteverplichting wordt aangemerkt als aflossing van de geldlening.

Door de aflossingen neemt de schuld af. De bij deze schuld bij te schrijven rente die telkens niet betaald kan worden zal daardoor op termijn afnemen. Omdat over de bijgeschreven rentevordering geen rente is verschuldigd – lid 5- loopt de totale schuld niet nog verder op. Op het moment dat de geldlening geheel is afgelost, zal de rentevordering daardoor beperkt zijn. Voor zover dat bedrag dan niet betaald 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 naar het oordeel van de gemeente voor belanghebbende zelfs 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.

Een beoordeling van de betalingscapaciteit in het inkomen vindt na tien jaar alleen nog plaats ten aanzien van de dan in werking tredende renteverplichting.

Artikel 7. Verkoop woning

Een verkoop van de woning hoeft niet terstond gepaard te gaan met een financiële afwikkeling van de krediethypotheek. Dit zal doorgaans plaatsvinden bij de overdracht van de woning. Vanaf het moment waarop belanghebbende over de opbrengst kan beschikken zal de resterende geldlening aan de gemeente in één keer moeten worden terugbetaald.

Artikel 8. Terugvordering

Zie toelichting bij artikel 5.

Artikel 9. Opnieuw recht binnen twee jaar

Om geen onnodige kosten te maken, is in dit artikel bepaald dat als belanghebbende binnen twee jaar weer een aanvraag doet, de oude bepalingen gelden.

In de huidige huizenmarkt, kan dit echter een vervelende situatie opleveren. Daarom is in lid 2 bepaald dat de aanvraag op verzoek van de belanghebbende als een nieuwe aanvraag worden behandeld.

Artikel 10. Jaarlijkse opgave

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 11. Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 12. Inwerkingtreding, overgangsrecht en citeertitel

De beleidsregels treden met terugwerkende kracht in werking per 1 januari 2014. De beleidsregels van 2008 vervallen hiermee. Voor besluiten die op grond van de beleidsregels 2008 zijn genomen blijven de beleidsregels van 2008 van kracht.