



Verordening krediethypotheek en pandovereenkomst participatiewet gemeente Oegstgeest

De raad van de gemeente Oegstgeest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2014, zaak nr. Z-14-04228;

gelet op artikel 147, eerste lid, van de Gemeentewet en artikel 50 van de Participatiewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende

VERORDENING KREDIETHYPOTHEEK EN PANDOVEREENKOMST PARTICIPATIEWET

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. Tot de bijstand wordt mede gerekend de eventuele kosten voor bijstand als genoemd in artikel 2, derde lid.

Artikel 2 Waardebepaling

1. De geldlening als 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, tweede lid, onderdeel d, van de Participatiewet.
2. De waarde van de woning wordt bepaald op basis van een recente WOZ-beschikking. Indien deze niet beschikbaar is, of indien redelijkerwijs niet van de WOZ beschikking kan worden uitgegaan, 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 algemene bijstand, tenzij aan de belanghebbende uitsluitend bijzondere bijstand wordt verleend.

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 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 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, 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 Saldobestemming

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 verordening treedt in werking op 1 januari 2015 onder gelijktijdige intrekking van de verordening krediethypotheek en pandovereenkomst wet werk en bijstand van 1 februari 2006.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening krediethypotheek en pandovereenkomst Participatiewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oegstgeest, gehouden op 18 december 2014.

*De raad voornoemd,
, voorzitter.
, griffier.*



Toelichting Verordening krediethypotheek en pandovereenkomst Participatiewet (PW)

Algemene toelichting

Onder de Algemene bijstandswet (Abw) was sprake van het Besluit krediethypotheek bijstand. Bij de invoering van de WWB (Wet Werk en Bijstand) is dit besluit komen te vervallen. Artikel 50 van de WWB en zo ook per 1 januari 2015, artikel 50 van de PW 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. In deze verordening is ervoor gekozen de lening te verstrekken onder verband van een krediethypotheek dan wel een pandovereenkomst. Uitgegaan is van het voormalige Besluit krediethypotheek bijstand. Nieuw 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 Abw geconstateerd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Recht op geldlening en bijkomende kosten

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

De bijkomende kosten worden ten laste gebracht van de geldlening.

Artikel 2 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 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 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, zondig 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 tien 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, behoeft niet opnieuw een krediethypotheek of pandrecht gevestigd te worden.

Bijstandsverlening vindt dan plaats onder de oude krediethypotheek of het oude pandrecht.