

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Noordoostpolder 2018

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder overwegende dat het college gebruik wil maken van de wettelijke bevoegdheid tot het verbinden van verplichtingen aan het verlenen van de uitkering in de vorm van een geldlening zoals dit haar toekomt op grond van artikel 48, derde lid, van de Participatiewet;

gelet op de artikelen 48 en 50 van de Participatiewet,

B E S L U I T:

vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Noordoostpolder 2018

Artikel 1. Begripsomschrijving

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- De wet: de Participatiewet;
- Het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder
- (krediet) Hypotheek: een te vestigen recht ter meerdere zekerheid op registergoederen;
- Pandrecht : het recht van pand op roerende zaken, bedoeld in art. 3 : 227 BW;
- Registergoed : een goed als bedoeld in artikel 3: 10 BW;
- Woning : het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
- WML: het wettelijk minimumloon zoals bedoeld in artikel 14 van de Wet minimumloon en minimum vakantiebijslag en halfjaarlijks aangepast door de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

Voor zover niet anders is bepaald, worden begrippen in deze beleidsregels gebruikt in dezelfde betekenis als in de Participatiewet.

Artikel 2. Vorm van de geldlening

Indien voor belanghebbende, bedoeld in artikel 50 lid 1 van de Participatiewet, recht op algemene bijstand bestaat, heeft die bijstand de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pandrecht:

- 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 WML, bedoeld in artikel 37 lid 1 van de wet; en
- b. voor zover het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34 tweede lid onder d van de wet.

Artikel 3. Medewerkingsplicht

1. Bij verlening van bijstand onder verband van hypotheek of pandrecht dient aan de belanghebbende de verplichting te worden opgelegd dat hij meewerkt aan de vestiging van hypotheek of pandrecht. Hiertoe dient belanghebbende een bereidverklaring te ondertekenen.
2. Bij het niet nakomen van de verplichting genoemd in het eerste lid van dit artikel, wordt de bijstand afgewezen of wordt het recht op bijstand herzien.

Artikel 4. Vaststelling waarde woning

1. De geldlening, bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels, 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 van de wet.
2. De waarde van de woning, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, mag worden gerelateerd aan de waarde zoals laatstelijk door de gemeente vastgesteld in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) indien deze taxatie van recente datum is.
3. De kosten verbonden aan de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht in de registers van de Inspectie der Registratie en Successie van de Belastingdienst, evenals de bijkomende kosten komen ten laste van de belanghebbende. De eventuele bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand.

Artikel 5. Opname voorwaarden in hypotheekakte

1. Aan de geldlening worden in elk geval de voorwaarden, genoemd in de artikelen 6 en 7 van deze beleidsregels, verbonden.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte of pandovereenkomst.

Artikel 6. Vaststelling hoogte aflossing

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
2. De aflossing 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.
4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de wet, dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in artikel 19 en 45 van de wet, wordt geen aflossing geleverd.
5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stelt het college, 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 de noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.
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 7. Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 6, 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, bedraagt de helft van de wettelijke rente doch nooit lager dan één 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.
5. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 8. Verkoop van de woning

1. Bij verkoop of 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 7, derde en vierde lid bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college 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 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 bedoeld 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 lid 2 en 3 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 9. Herleving recht op bijstand

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

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. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als :
"Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Noordoostpolder 2018".

Artikel 12. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 10 januari 2018 met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018.

Aldus besloten door het college in haar vergadering van 9 januari 2018

De secretaris,

De burgemeester,

Toelichting

Algemeen

In de Participatiewet is geregeld dat in bepaalde gevallen bijstandsverlening aan eigenaren, die ook bewoners zijn, van een woning mogelijk is. De hoofdregel van deze bijstandsverlening staat in artikel 50 van de wet. In artikel 3, zesde lid, van de wet staat dat onder een woning ook wordt verstaan een woonwagen of woonschip.

Het onderpand bij een hypotheek is een registergoed, bijvoorbeeld een woning. Bij het onderpand van een niet-registergoed, bijvoorbeeld een woonwagen, spreekt men van pandrecht (art 3:227 lid 1 BW en artikel 3:228 BW). Een woonschip is een registergoed indien het schip te boek staat, is ingeschreven in het register (art 3:227 lid 1 BW / artikel 8:790 lid 1 BW). Daarnaast kan een woonschip ook een onroerende zaak zijn als deze duurzaam met de grond is verenigd. De bedoeling is ter plaatse te blijven. Is van beide geen sprake dan kan pandrecht op het woonschip worden gevestigd. Vandaar dat ook de term "pandrecht" is opgenomen in de citeertitel.

In artikel 48, tweede lid, wordt aangegeven dat het college de bijstand kan verlenen in de vorm van een geldlening of borgtocht, in het derde lid wordt aangegeven dat het college verplichtingen daaraan kan verbinden. Deze beleidsregels geven aan dat het college gebruik wil maken haar bevoegdheid genoemd in artikel 48 tweede lid en benoemt de daarbij horende verplichtingen. De invulling van deze bevoegdheid wordt overgelaten aan het college.

Het college moet onder meer bepalen in welke situaties nadere zekerheden aan de bijstandsverlening worden verbonden, in welke gevallen het niet redelijk is dit te vragen, wanneer en hoe de geldlening terugbetaald moet worden, welke termijn aan de aflossing wordt verbonden en wanneer wordt afgezien van terugvordering. Hierover moet eigen beleid worden gevoerd. Deze beleidsregels voorzien in dat eigen beleid.

Artikelsgewijs

Artikel 1 – Begripsomschrijving

In dit artikel zijn een aantal begrippen nader omschreven. Dit behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2 – Vorm van de geldlening

De vorm van de geldlening is onder verband van hypotheek of pandrecht. Er wordt pas een hypotheek of pandrecht gevestigd indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 50, tweede lid onder a en b.

Er dient sprake te zijn van een overwaarde boven de maximale vrijlating van vermogen in de eigen woning. Om deze overwaarde te kunnen bepalen worden de volgende stappen genomen:

- bepaal de waarde van de woning (artikel 4);
- bepaal de op de woning rustende schulden;
- bepaal de overwaarde van het vermogen;
- vergelijk de overwaarde met de maximale vrijlating.

Artikel 3 – Medewerkingsplicht

De eigenaar / bewoner is, indien er sprake is van een eigen woning, woonschip of woonwagen, verplicht mee te werken aan een onderzoek naar en mogelijke vestiging van krediethypotheek of pandrecht. Indien niet wordt meegewerkt dan wordt de aanvraag voor een uitkering alsnog afgewezen of indien van toepassing herzien.

Artikel 4 – Vaststellen waarde woning

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 5 – Opname voorwaarden in hypotheekakte

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 6 – Vaststelling hoogte aflossing

Met betrekking tot de terugvordering van de geldlening is noch in de wet noch in bijzondere wetten met betrekking tot aanvang, duur en situaties waarin geen aflossing gevergd kan worden, iets geregeld. De gemeente moet hierover eigen beleid formuleren.

Zodra de bijstandsverlening wordt beëindigd, wordt het saldo van de geldlening vastgesteld en het maandbedrag bepaald in overleg met de eigenaar / bewoner (rekening houdend met de wettelijk vastgestelde beslagvrije voet). De duur van de aflossing bedraagt maximaal 10 jaar.

Wordt de aflossing gestaakt, dan is de hoofdregel, dat de lening terstond opeisbaar is en dat daarover wettelijke rente moet worden berekend. Aandachtspunt is, dat bij de besluitvorming de individuele situatie van de belanghebbende moet worden betrokken. Ook voor het invorderingsbesluit geldt immers dat dit een vorm van maatwerk moet zijn. Dat kan ertoe leiden dat geen of een lagere invordering plaatsvindt, dan normaliter aan de orde zou zijn.

Artikel 7 – 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 niet uitgegaan van de wettelijke rente maar van de helft van de wettelijke rente tot een minimum van één procent. De rente kan uiteraard niet negatief worden, maar voor de duidelijkheid is dat tevens in het tweede lid, bepaald. 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 8 – Verkoop van de woning

Verkoop van de woning gedurende de verlening van de bijstand kan gevolgen hebben voor het recht op bijstand. Indien de woning wordt verkocht dan dient de belanghebbende de geldlening direct terug te betalen. Als het om krediethypotheek gaat, stelt de notaris de gemeente hiervan in kennis. Bij verpanding ligt dit anders, de gemeente dient dit zelf in de gaten te houden.

Als de opbrengst uit verkoop zodanig is dat de belanghebbende, na aflossingen van de schulden en/of geldleningen een bedrag overhoudt, dan telt dit bedrag als vermogenstoename en moet de belanghebbende, voor zover dit hoger is dan het wettelijk bepaalde vrij te laten vermogen, daarop interen. De uitkering wordt dan beëindigd.

Als de belanghebbende verhuist naar een nieuwe koopwoning dan kan het college in plaats van te laten interen, ook toestemming verlenen om het bedrag boven het vrij te laten vermogen aan te wenden voor de aankoop van de nieuwe woning. Deze redenen kunnen van medische dan wel sociale aard zijn of bij werkaanvaarding elders, maar niet nader omschreven. Toestemming zal afhangen van de individuele situatie, een omschreven situatie die verifieerbaar en valideerbaar is, maar er dient enige terughoudendheid te worden betracht.

Indien na verkoop een bedrag resteert, feitelijk een restantschuld, dan wordt dat bedrag kwijtgescholden. Er dient wel sprake te zijn van vrije oplevering en overeenkomstig de waarde in het economische verkeer. Bij een verplichte verkoop, bijvoorbeeld gevorderd door de eerste hypotheekverstrekker, en/of een waarde onder het economische verkeer zal het restant worden teruggevorderd.

Artikel 9 – Herleving van het recht op bijstand

Een periode van langer dan twee jaar wordt gezien als een duurzame onderbreking van de bijstandsverlening. Bij een kortere periode wordt geen nieuwe krediethypotheek of pandrecht gevestigd maar herleeft de eerder gevestigde krediethypotheek dan wel pandrecht.

Artikel 10, 11 en 12 – Jaarlijkse opgave, citeertitel en inwerkingtreding

Deze artikelen spreken voor zich.