

Beleidsregels bijstand onder verband van hypotheek en/of verpanding Participatiewet Meerijstad 2019

Het college van burgemeester en wethouders,
gelet op artikel 48 en 50 van de Participatiewet,
overwegende dat het noodzakelijk is om verplichtingen die zijn verbonden aan verleende bijstand in de vorm van een geldlening bij eigen woningbezit in het kader van de Participatiewet te regelen,
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende Beleidsregels bijstand onder verband van hypotheek en/of verpanding
Participatiewet Meerijstad 2019

Artikel 1 Recht op geldlening en bijkomende kosten

Als 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 en voor-zover de bijstand naar verwachting meer bedraagt dan € 5.000,-. Tot de bijstand wordt mede gerekend de eventuele kosten voor bijstand als genoemd in artikel 2, derde lid.

Artikel 2 Waardebepaling

1. De geldlening, 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, eerste lid, onderdeel a, en tweede lid, onderdelen b en d, van de Participatiewet.
2. Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een beëdigd taxateur voor onroerende zaken die door het college in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen.
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 met de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als algemene bijstand, tenzij aan de belanghebbende alleen 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 samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte dan wel de akte van het pandrecht.

Artikel 4. Aflossing geldlening

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste 10 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 1 jaar vastgesteld.
4. Het maandbedrag van de aflossing wordt vastgesteld op minimaal 6% van de van toepassing zijnde bijstandsnorm als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Participatiewet, vermeerderd met 25% van het inkomen voor zover dit meer bedraagt dan de van toepassing zijnde bijstandsnorm, overeenkomstig de Beleidsregels en uitvoerings-voorschriften terugvordering Participatiewet.
5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven wordt het maandbedrag van de aflossing, zonedig tussentijds, op een lager dan wel hoger bedrag vastgesteld.
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. Als belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van 10 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. Rente geldlening

1. Als door toepassing van artikel 4, vierde tot en met zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van 10 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 1/5 deel van de wettelijke rente.
3. Als belanghebbende 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. Als belanghebbende 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 als het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, met de op grond van artikel 5, derde en vierde lid, bijgeschreven rente, direct afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding 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, eerste lid, onderdeel a en tweede lid onderdeel b van de Participatiewet bij de vaststelling van de geldlening op de waarde van de woning in mindering is gebracht.
4. Als 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

Als binnen een periode van 2 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 beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 10. Citeertitel

De beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsregels bijstand onder verband van hypotheek en/of verpanding Participatiewet Meerijstad 2019.

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van 1 oktober 2019

De secretaris,

Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA,

De burgemeester,

Ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1 Algemene toelichting

Inleiding

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een bijstandsuitkering wordt aan de hand van inkomen en vermogen bekeken of de aanvrager zelf kan voorzien in de noodzakelijke kosten van bestaan.

Ook vermogen kan in de eerste plaats worden gebruikt voor de noodzakelijke kosten van levensonderhoud.

In artikel 34 Participatiewet wordt het begrip vermogen nader omschreven. Het vermogen is het saldo van de waarde van de bezittingen, verminderd met de schulden. Een bij de aanvang van de uitkering aanwezig (bescheiden) vermogen wordt niet tot het vermogen gerekend. De vermogensgrenzen (artikel 34, derde lid, Participatiewet) worden jaarlijks aangepast.

Vermogen kan meerdere vormen hebben. Te denken valt bijvoorbeeld aan een bedrag aan (spaar-)geld, waardepapieren, of een eigen woning. Van vermogen in een woning is sprake als er een overwaarde is. Deze overwaarde staat bijstandsverlening in beginsel in de weg. Het te gelde maken van een overwaarde leidt echter tot problemen. Vaak is het niet redelijk om te verlangen dat de eigen woning wordt verkocht of dat er een extra schuld ontstaat bij een kredietverlenende instellingen. Om aan de bezwaren van het "vrijmaken" van het vermogen in de woning tegemoet te komen is het mogelijk om bijstand in de vorm van een lening te verstrekken.

Procedure

Als een aanvraag voor een uitkering Participatiewet wordt ingediend door iemand die een door hem bewoonde woning in eigendom heeft, moet een beoordeling van het vermogen plaatsvinden. Als eerste indicatie voor de waarde van een woning kan de WOZ-waardevaststelling worden gebruikt. De WOZ-waarde van de woning moet verminderd worden met de (hypothecaire) schulden. Als er sprake is van een overwaarde van minder dan € 5.000,- kan taxatie achterwege blijven. Bedraagt de te verwachten overwaarde meer dan € 5.000,- dan moet uit het oogpunt van een juiste waardevaststelling een taxatie plaatsvinden.

Als de overwaarde door middel van taxatie is vastgesteld, moet het saldo van de schulden die verband houden met de woning worden bepaald. Bij bepaalde hypotheeksoorten, zoals bij de beleggingshypotheek, zal ter vaststelling van de hoogte van de schuld de afkoopwaarde van de levensverzekering, of de dan bestaande waarde van het aandelenpakket moeten worden opgevraagd. Deze waarde wordt voor het bepalen van de restschuld in mindering gebracht op de hoofdsom van de lening. Over het algemeen worden deze overzichten van de afkoopwaarde door de geldverstrekkers gegeven.

Bij de aftreksom van de waarde van het huis minus de daarop rustende lening geldt een vrijlating. Uit artikel 34, tweede lid, onder d, Participatiewet blijkt dat de Participatiewet een extra vermogensvrijlating kent voor huizenbezitters. Van het vermogen in de woning (de overwaarde) blijft dus een bedrag buiten beschouwing.

Illustratief is het volgende rekenvoorbeeld.

Waarde van de woning (verkoopwaarde in vrije oplevering) 225.000

Op woning rustende schuld 75.000 -/-

Eigen woning vrijlating (34 lid 2 sub d Participatiewet) 51.600 -/- (norm 1 juli 2019)

Leningsbedrag 98.400

Artikel 50 Participatiewet bepaalt dat bij overschrijding van het vrij te laten vermogen in de woning de bijstand in de vorm van leenbijstand moet worden verstrekt. De berekening van de waarde van het vermogen onder aftrek van de lening die erop rust en onder aftrek van het in de woning vrij te laten bedrag bepaalt het bedrag dat als lening moet worden verstrekt. Wanneer na verloop van tijd dit bedrag overschreden wordt, wordt dat deel van de bijstand verstrekt om niet. In het bovenstaande voorbeeld wordt dus een lening verstrekt tot € 98.400,-. Opvolgende uitkeringen boven € 98.400,- worden om niet betaalbaar gesteld.

Zekerstelling

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 de Participatiewet zijn er met betrekking tot het vestigen van een krediethypotheek geen verplichtingen opgenomen. Wel kent de huidige wet artikel 48, derde lid, Participatiewet. Het college kan aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen. In deze beleidsregels is ervoor gekozen de lening te verstrekken onder verband van een krediethypotheek. Deze zekerheidsstelling beperkt zich niet enkel tot een krediethypotheek, maar kan bij woonschepen of woonwagens ook worden gevestigd door middel van een stil pandrecht. Deze beleidsregels zijn grotendeels gelijk aan de regels van het voormalige Besluit krediethypotheek bijstand (besluit van 12 april 1995), waarnaar ter nadere motivering dan ook wordt verwezen. Zij komen ook overeen met de eerder door en voor de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel vastgestelde beleidsregels die betrekking hebben op bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek.

Bijlage 2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Recht op geldlening en bijkomende kosten

Onder woning dient op grond van artikel 3, zesde lid, Participatiewet mede te worden verstaan een woonwagen of een woonschip. Een woning is een registergoed waarop een hypotheek gevestigd kan worden. Woonwagens en woonschepen 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 (bij voorbeeld kosten voor taxatie of voor het opstellen van de notariële akte) worden ten laste gebracht van de geldlening.

Artikel 50, tweede lid onder a, Participatiewet geeft een ondergrens aan waaronder geen krediethypotheek hoeft te worden gevestigd. Dit is het geval als er binnen een jaar naar verwachting minder dan eenmaal de gezinsnorm moet worden betaald. De grens voor vestiging van hypotheek is in deze beleidsregels bepaald op € 5.000,-. Deze grens voor vestiging van een krediethypotheek is opgetrokken om te voorkomen dat een hypotheek moet worden gevestigd, ook als een belanghebbende maar gedurende een korte periode is aangewezen op een bijstandsuitkering.

Het grootste voordeel van hypothecaire zekerheid is dat bij verkoop van de woning er direct een terugbetaling van de lening plaatsvindt. Op de notariële eindafrekening is een gevestigde krediethypotheek, en daarmee de preferentie als hypotheekhouder, zichtbaar.

Artikel 2. Waardebepaling

Lid 1: Eerst moet beoordeeld worden, of er naast een eventueel vermogen in de woning geen sprake is van andere bezittingen, die een waarde hebben die de vermogensgrenzen genoemd in artikel 34, derde lid, Participatiewet te boven gaan. Wanneer dat zich voordoet, zal het bedrag van die overschrijding eerst moeten worden "ingeteerd". Vervolgens moet het vermogen in de woning worden vastgesteld. Dit vermogen betreft het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning bij vrije oplevering (artikel 34, eerste lid, onder a Participatiewet) en het saldo van de schuld, de (hypothecaire) geldlening, die erop rust.

Lid 2: De wet kent geen bepalingen over het vaststellen van de waarde van de woning. Aan de hand van een recente WOZ-waardevaststelling kan grofmazig een eerste beoordeling plaatsvinden of er sprake is van een overwaarde op de woning. Indien de te verwachten overwaarde minder bedraagt dan € 5.000,- kan taxatie achterwege blijven. Indien de te verwachten overwaarde meer bedraagt dan € 5.000,- moet uit het oogpunt van een juiste waardevaststelling een taxatie plaatsvinden. De taxatie moet worden uitgevoerd door een beëdigd taxateur. Als eenmaal bij de aanvraag van de bijstand het vermogen in de woning is vastgesteld heeft een waardestijging van de woning geen uitwerking meer voor de gevestigde krediethypotheek. Artikel 34 Participatiewet spreekt namelijk over het vermogen dat ten tijde van de aanvraag aanwezig is. Verder valt een waardevermeerdering van een woning niet onder de werking van artikel 34, vierde lid, Participatiewet, waar gesproken wordt over verwerving of ontvangst.

Lid 3: Wie de kosten, die verbonden zijn aan een taxatie, moet betalen is niet wettelijk geregeld. Omdat de aanvrager de gegevens over zijn vermogen moet overleggen, is bepaald dat de kosten die uit de taxatie voortvloeien ook door de aanvrager moeten worden betaald. De kosten verbonden aan de vestiging van het zekerheidsrecht van pand/hypotheek plus de bijkomende kosten komen eveneens ten laste van de aanvrager. De kosten van de aanvrager worden gezien als behorend tot de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan. De kosten worden in de kredietverlening meegenomen, waardoor de krediethypotheek wordt verhoogd.

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. Onder gebruikelijke bedingen kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpanding. Tevens is een gebruikelijk beding het zorgdragen voor een waardebehoud van de woning.

Aan de verlening van bijstand onder verband van hypotheek cq onder vestiging van pandrecht wordt de verplichting verbonden dat de belanghebbende meewerkt aan de vestiging van hypotheek dan wel pandrecht. Bij het niet meewerken hieraan wordt de bijstand in zijn geheel geweigerd vanaf ingangsdatum van de bijstand. Reeds verleende bijstand is meteen opeisbaar.

Artikel 4. Aflossing geldlening

Dit artikel regelt de aflossing gedurende de eerste 10 jaar nadat de bijstandsverlening is beëindigd. In principe dient een lening in 10 jaar afgelost te worden. Per maand is dit 1/120 deel van de hoofdsom. In overeenstemming met de Beleidsregels en uitvoeringsvoorschriften terugvordering Participatiewet wordt een aflossing vastgesteld op 6% van het inkomen tot aan de van toepassing zijnde bijstandsnorm, vermeerderd met of 25% van het inkomen voor zover dit meer bedraagt dan de van toepassing zijnde bijstandsnorm. Wanneer het inkomen te laag is kan met een lager aflossingsbedrag 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.

Ondanks dat voor de aflossing van de krediethypotheek geen specifieke regeling is getroffen in de Participatiewet is artikel 58, tweede lid, onder b wel van belang voor zover er niet aan de aflossingsverplichting wordt voldaan. Dit artikel bepaalt: Het college van de gemeente die de bijstand heeft verleend kan kosten van bijstand terugvorderen, voor zover de bijstand:(...) in de vorm van een geldlening is verleend en de uit de geldlening voortvloeiende verplichtingen niet of niet behoorlijk worden nagekomen (...);

Dit artikel houdt alleen in dat wanneer belanghebbende de regels van de leenovereenkomst niet nakomt en schuldig nalatig is, de overeengekomen bepalingen van die overeenkomst terugtreden en de verstrekte geldlening terugvorderbaar is, conform de regels die voor terugvorderingen gelden. Met andere woorden de gemeente is dan vrij om te bepalen vanaf welk moment moet worden afgelost, welke termijnen daarbij worden toegepast en wanneer rente verschuldigd is. Ook voor de hoogte van deze rente bestaan geen voorschriften.

Artikel 5. Rente geldlening

De toepassing van een renteberekening vindt plaats als na 10 jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost. De rente die geldt is de wettelijke rente voor consumententransacties, verminderd met 1/5 deel van de wettelijke rente. Dit is de wettelijke rente die van toepassing is op alle transacties waarbij een particulier of consument is betrokken (niet-handelstransacties).

De wettelijke rente wordt vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur en gepubliceerd in het Staatsblad. De hoogte van de wettelijke rente fluctueert en is 2 % per jaar vanaf 1 januari 2015.

Dit artikel regelt ook de aflossing, na de aflossingsperiode van 10 jaar en de wijze van betaling van de verschuldigde rente over het restantbedrag van de krediethypotheek.

Door het niet opleggen van een renteverplichting gedurende 10 jaar kan de lening sneller worden afgelost. Als na 10 jaar niet het volledige geleende bedrag is afgelost wordt het restant in ieder geval afgerekend bij verkoop of vererving van de woning.

Aan belanghebbende wordt dan geen vooraf vastgestelde aflossingsverplichting meer opgelegd.

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 is 10 jaar gelegenheid gegeven om rentevrij af te lossen. De renteverplichting die na 10 jaar ingaat stimuleert wel het verrichten van aflossingen.

Het kan zich voordoen dat een belanghebbende de rente of een gedeelte daarvan kan opbrengen, maar daardoor niet aan aflossen toe kan komen. De renteverplichting belemmert dan het aflossen. Om dit te vermijden is aangegeven in het derde lid dat de betaling eerst tot ten hoogste het bedrag van de renteverplichting wordt aangemerkt als aflossing. Dit omdat de eerste 10 jaar voorrang wordt gegeven aan aflossing. De bij de schuld (het niet afgeloste deel van de geldlening) bij te schrijven rente die telkens niet betaald kan worden zal, omdat er wordt afgelost, op termijn afnemen. Omdat over de bijgeschreven rentevordering 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 nul zijn. Het tot dat moment bijgeschreven totaalbedrag aan rentevorderingen wordt verder op de gebruikelijke wijze afgewikkeld. Voor zover het bedrag 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 geen mogelijkheid om rente te betalen, dan wordt deze bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de lening. Het is dan niet te vermijden dat de totale schuld blijft oplopen.

De aflossingsperiode van ten hoogste 10 jaar gaat in na beëindiging van de bijstand, ook al wordt er geen, of een lagere aflossing opgelegd in verband met de hoogte van het inkomen of noodzakelijke bijzondere kosten van belanghebbende.

Een beoordeling van de betalingscapaciteit in het inkomen vindt na 10 jaar eventueel alleen nog plaats ten aanzien van de dan in werking tredende renteverplichting.

Artikel 6. Verkoop woning

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

De in het vierde lid genoemde kwijtschelding van het resterende bedrag van de geldlening en de rentevordering, veronderstelt een actief invorderingsbeleid voor zover zich de situatie voordoet zoals genoemd in artikel 4, zevende lid.

Artikel 7. Hernieuwde bijstandsverlening

Wanneer binnen twee jaar na beëindiging van de bijstandsuitkering opnieuw een beroep wordt gedaan op bijstand, hoeft niet opnieuw een krediethypotheek of pandrecht gevestigd te worden.

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

Artikel 8. Saldobestorting

Jaarlijks wordt een saldobestorting verzonden.

Artikel 9. Inwerkingtreding

De beleidsregels zijn alleen op nieuwe gevallen van toepassing. Anders dan bij bijstandsverlening om niet gaat het bij bijstandsverlening onder verband van een krediethypotheek om een geregistreerd



contract. In de hypotheekakte zijn rechten en plichten vastgelegd. Dit geeft aan de belanghebbende zekerheid over hetgeen deze kan verwachten bij het aangaan van het contract. Wanneer deze beleidsregels ook van toepassing zouden worden op lopende gevallen, dan zouden bestaande hypotheekakten mogelijk moeten worden opgebroken. Dit zou afbreuk doen aan de zekerheid van de belanghebbende, en zou bovendien kosten met zich meebrengen.

Artikel 10. Citeertitel

Dit artikel behoeft geen toelichting.