

Beleidsregels krediethypotheek Participatiewet gemeente Gooise Meren 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren, gelet op artikel 34, tweede lid, onder d, artikel 48, derde lid, en artikel 50 van de Participatiewet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten tot het vaststellen van de

Beleidsregels krediethypotheek Participatiewet gemeente Gooise Meren 2020.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader zijn omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen die door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
 - b. hypotheek: een op registergoederen te vestigen recht tot meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen.

Artikel 2 Vorm van de geldlening

1. Indien aan de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning bijstand wordt verleend ingevolge artikel 50, eerste lid van de Participatiewet, dan wordt die bijstand verleend onder vestiging van een krediethypotheek.
2. Er is geen vestiging van hypotheek nodig indien de benodigde leenbijstand lager is dan € 10.000,-. De bijstand wordt wel verleend in de vorm van een lening (zonder vestiging van hypotheek).

Artikel 3 Waardebepaling, taxatie, bijkomende kosten

1. De hoogte van de geldlening als bedoeld in artikel 2 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, onder d, Participatiewet.
2. De waarde van de woning wordt vastgesteld voor zover mogelijk overeenkomstig de waarde zoals vermeld op de laatste aanslag in het kader van Wet waardering onroerende zaken.
3. In afwijking op het tweede lid, wanneer er niet kan worden teruggevallen op een aanslag in het kader van de WOZ zoals bij een woonschip en/of een woonwagen, kan de gemeente belanghebbende de verplichting opleggen een taxatie uit te laten voeren door een in overleg met belanghebbende aan te wijzen door een bij de NVM aangesloten makelaar/taxateur. Dit taxatierapport moet uitgaan van de waarde van de woning indien onbewoond en vrij van huur.
4. De kosten verbonden aan de in het derde lid vermelde verplichte taxatie, de hypotheekakte of de pandovereenkomst en de inschrijving van de hypotheek of de pandovereenkomst alsmede de bijkomende kosten komen ten laste van de belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verstrekt.
5. De in het vierde lid genoemde bijzondere bijstand wordt verstrekt als bijstand om niet.

Artikel 4 Medewerkingsverplichting

1. Bij verlening van bijstand onder verband van hypotheek wordt aan de belanghebbende de verplichting opgelegd dat hij meewerkt aan de vestiging van hypotheek.
2. Het niet verlenen van deze medewerking heeft tot gevolg dat een aanvraag voor bijstand wordt afgewezen dan wel het recht op bijstand wordt ingetrokken en dat verstrekte bijstand terstond opeisbaar is.

Artikel 5 Voorwaarden

1. Aan de geldlening worden in elk geval de voorwaarden genoemd in de artikelen 6 en 7 verbonden.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheek- of pandovereenkomst.

Artikel 6 Aflossing

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien (10) jaar. Wordt binnen tien jaar de geldlening niet volledig afgelost, dan wordt het restant van de geldlening in ieder geval afgelost bij verkoop of vererving van de woning.
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 één jaar vastgesteld. Per maand zal dan in beginsel een aflossing plaatsvinden die gelijk is aan het bedrag dat zou volgen uit tien jaar aflossing, dus 1/120e van de oorspronkelijke geldlening. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 Participatiewet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm wordt geen aflossing gevergd en wordt de kostendelersnorm buiten beschouwing gelaten.
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 volgens het college 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 7 Verkoop of vererving

1. Bij verkoop of bij vererving van de woning en, indien het gehuwden betreft, bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van 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. Daaraan wordt de voorwaarde verbonden 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. 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 8 Hernieuwde bijstandsaanvraag

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsuitkering opnieuw recht op bijstand ontstaat, kan ervoor worden gekozen niet opnieuw onderzoek te doen naar een krediethypotheek. Wordt er bijstand verleend onder verband van een krediethypotheek, dan wordt deze verleend met toepassing van deze laatst gevestigde hypotheek.

Artikel 9 Jaarlijkse opgave restantschuld

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

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen van de bepalingen in deze beleidsregels afwijken, indien toepassing daarvan tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels krediethypotheek Participatiewet gemeente Gooise Meren 2020".

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking ingaande 1 juli 2020
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren, d.d. 16 juni 2020.

*D.J. van Huizen
drs. H.M.W. ter Heegde*

Toelichting

Algemeen

Onder de Participatiewet is het een bevoegdheid van het college bijstand onder verband van krediethypotheek te verlenen wanneer de aanvrager woningeigenaar is. De gemeente Gooise Meren heeft ervoor gekozen van deze bevoegdheid gebruik te maken en dit uitgewerkt in deze beleidsregels.

Bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek

Algemene bijstand kan verstrekt worden als lening met als onderpand de door de belanghebbende bewoonde woning, waarvan deze eigenaar is (eigenaar-bewoner). Dit noemen we bijstandsverlening 'onder verband van krediethypotheek'.

Bij aanvragen om bijstand wordt (onder andere) bekeken of iemand vermogen heeft. Wanneer de waarde van de woning meer bedraagt dan een in de wet opgenomen bedrag en de belanghebbende niet kan beschikken over dit vermogen (omdat het vastzit in het huis), dan kan algemene bijstand worden verleend in de vorm van een geldlening op basis van een krediethypotheek. Een krediethypotheek moet dus terugbetaald worden aan de gemeente. Een krediethypotheek wordt alleen gevestigd op de woning waar de belanghebbende/eigenaar zelf in woont.

Voorwaarden

Het college verleent bijstand als geldlening onder verband van pand of hypotheek als de door belanghebbende of zijn gezin bewoonde eigen woning met bijbehorend erf een waarde heeft van meer dan het in artikel 34, tweede lid, onder d Participatiewet genoemde bedrag en er (naar verwachting) meer bijstand verleend wordt dan € 10.000,-. Blijft de te verstrekken leenbijstand (naar verwachting) beneden dat bedrag (per bijstandsperiode) dan wordt geen zekerheidsstelling gevestigd.

Daarbij worden voor de berekening van de waarde van de woning de daarop rustende schulden in mindering gebracht.

Ingangsdatum krediethypotheek

De datum van ingang van de krediethypotheek is de datum van aanvang van de bijstandsverlening. Bij lopende uitkeringen is de datum van het besluit de ingangsdatum van de lening.

Medewerkingsverplichting

In het toekenningsbesluit wordt de voorwaarde opgenomen dat de belanghebbende medewerking verleent aan de vestiging van de krediethypotheek. Verleent de belanghebbende geen medewerking, dan wordt reeds verstrekte bijstand teruggevorderd.

Mocht door omstandigheden geen besluit verzonden zijn waarin de voorwaarde is opgenomen dat belanghebbende medewerking verleent, dan kan dit alsnog rechtgetrokken worden. De ingangsdatum bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek is dan de datum van het -nieuwe- besluit. Als op het moment van de aanvraag duidelijk is dat er geen overwaarde is, hoeft de voorwaarde tot medewerking niet opgelegd te worden.

Recht op bijstand

De reguliere vermogensvrijlating (het verschil tussen bezittingen en schulden) bepaalt of iemand al dan niet recht op bijstand heeft. Vermogen in de eigen woning wordt hier niet bij betrokken. Daarnaast geldt voor eigen woningbezitters een specifieke vrijlating voor het in de woning verbonden vermogen. Als recht bestaat op bijstand, wordt met behulp van dit bedrag bepaald of recht bestaat op bijstand in de vorm van een gift of als lening onder verband van krediethypotheek.

Waardestijging

Als er sprake is van een waardestijging van de woning, is het niet zomaar mogelijk om een dergelijke waardestijging mee te nemen in de omvang van de bijstand die in de vorm van geldlening wordt verstrekt. Op grond van artikel 7 van het voormalige Besluit krediethypotheek bijstand bestond de mogelijkheid om een nieuwe hypotheek te berekenen eerst nadat de bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek gedurende een periode van twee jaar onderbroken was geweest. In de Participatiewet is een dergelijke bepaling niet opgenomen. De wetgever is er indertijd evenwel vanuit gegaan dat het regime van de WWB gunstiger is voor belanghebbende. Het lijkt daarom niet correct om bij een onderbreking van de bijstandsverlening van tenminste twee jaar de hypotheek opnieuw te berekenen. Deze termijn van twee jaar dient ook in acht te worden genomen indien een eerdere krediethypotheek is volgestort en er opnieuw overwaarde is ontstaan. Deze termijn van twee jaar vangt aan op het moment dat de bijstand onder verband van krediethypotheek is geëindigd (en niet op het moment dat de bijstandsverlening in het geheel is gestopt).

Aflossing

Na de beëindiging van de bijstand begint de aflossing in maandelijkse termijnen. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor de periode van een jaar vastgesteld. De aflossing vindt plaats gedurende tien jaar. Bij een gelijke verdeling van de aflossing over tien jaar moet maandelijks 1/120e deel van de aanvankelijke hoofdsom worden afgelost. Het aflossingsbedrag kan hoger of lager vastgesteld worden, als bijzondere financiële omstandigheden (voor eigen rekening van belanghebbende komende

bijzondere bestaanskosten; deze worden in mindering gebracht op de inkomsten) van de belanghebbende daartoe aanleiding geven.

Bij een inkomen op bijstandsniveau, wordt geen aflossing verlangd. Onder een inkomen op bijstandsniveau wordt verstaan de bijstandsnorm, vermeerderd met de eventuele gemeentelijke toeslag en andere toeslagen, bijvoorbeeld woonkostentoeslag (artikel 6).

Rente

Er wordt pas rente berekend na de aflossingsperiode van tien jaar over het nog resterende bedrag. De rente is gelijk aan de wettelijke rente, verminderd met drie procent, maar nooit lager dan nul. De geldlening kan onbeperkt met de rente worden verhoogd. De totale schuld kan daardoor oplopen tot boven het bedrag waarop de geldlening is vastgesteld. Er wordt alleen rente berekend over het bedrag dat als lening is verstrekt. Over de verschuldigde rente zelf wordt niet opnieuw rente berekend (geen rente op rente).

Als de belanghebbende tijdens de aflossingsperiode niet betaalt, kan het nog niet afgeloste deel van de geldlening in één keer worden opgeëist en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.

Onderbreking van bijstandsverlening

Bij een onderbreking van de bijstandsverlening die langer dan dertig dagen duurt, moet worden gekeken tot wanneer de bijstand in de vorige periode als lening, al dan niet onder verband van een krediethypotheek of pandovereenkomst, is verleend. Is dat, op het moment vanaf wanneer opnieuw bijstand wordt verstrekt, korter dan twee jaar geleden, dan hoeft geen nieuw vermogensonderzoek in de woning te worden gestart. De bijstand wordt dan verleend met toepassing van het laatst vastgestelde vermogen in de woning.

Als er meer dan twee jaar tussen zit, moet het vermogen in de woning opnieuw worden vastgesteld. Bij een onderbreking van de bijstandsverlening korter dan dertig dagen hoeft er niet te worden onderzocht of opnieuw een bijstandshypotheek/pandovereenkomst gevestigd moet worden. De bijstandsverlening wordt dan geacht niet onderbroken te zijn geweest (art. 45, lid 3 sub a Participatiewet).

Verkoop van de woning

Bij verkoop van de woning moet de lening, met of zonder extra zekerheid, al dan niet met de daarover verschuldigde rente, in één keer worden terugbetaald. Bij vererving van de woning of bij overlijden (bij een echtpaar van de langstlevende echtgenoot) is dit ook het geval. Bij verkoop (naar de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering) ontvangt de belanghebbende in ieder geval het bedrag van het bescheiden vermogen dat destijds in de woning was vrijgelaten. Als de woning bij verkoop minder opbrengt dan de hoogte van de lening, wordt de rest van de schuld kwijtgescholden (artikel 8).

Verhuizing

Bij verhuizing tijdens de bijstandsverlening moet de lening met of zonder extra zekerheid ook in één keer worden terugbetaald. De dan vrijgekomen middelen (de vrijlating op de eigen woning) moeten worden aangewend voor levensonderhoud. Bij verhuizing om bijzondere medische of sociale redenen of wegens werkaanvaarding elders, kan een uitzondering worden gemaakt (zie meenemen krediethypotheek) (artikel 8).