

Beleidsregels krediethypotheek gemeente 's-Hertogenbosch 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch;
In zijn vergadering van 1 september 2020,
Gezien het voorstel met reg.nr. 9795578
Gelet op de artikelen 34 en 50 van de Participatiewet;

Overwegend dat het wenselijk is om regels vast te stellen omtrent het vestigen van zekerheidsrechten bij verlening van bijstand in de vorm van een lening aan belanghebbenden met een zelf bewoonde eigen woning;

BESLUIT vast te stellen de navolgende beleidsregels:

Beleidsregels krediethypotheek gemeente 's-Hertogenbosch 2020

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Algemene wet bestuursrecht en het Burgerlijk Wetboek.
2. In de beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. belanghebbende: de persoon die aanspraak maakt op bijstand op grond van de Participatiewet;
 - b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch;
 - c. geldlening: een geldlening als bedoeld in artikel 50, lid 2 van de Participatiewet;
 - d. krediethypotheek: een zekerheidsrecht in de vorm van hypotheek indien algemene bijstand in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van artikel 50 van de Participatiewet;
 - e. vermogen in de woning: de waarde van de woning met bijbehorend erf, verminderd met de daarop drukkende schulden.

Artikel 2 Recht op bijstand

1. De belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, heeft recht op bijstand voor zover tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring in redelijkheid niet kan worden verlangd.
2. Aan het recht op bijstand als bedoeld in het eerste lid wordt de verplichting verbonden om medewerking te verlenen aan de vestiging van een krediethypotheek voor het geval dat volgens deze beleidsregels aangewezen is, onder de in artikel 5, 6 en 7 van deze beleidsregels opgenomen voorwaarden.
3. Tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring wordt in ieder geval niet verlangd wanneer bij de toekenning van de bijstand al vaststaat dat de bijstandverlening korter dan zes maanden gaat duren of wanneer de totale bijstand in een jaar, te rekenen vanaf de ingangsdatum, minder bedraagt dan het netto minimumloon als bedoeld in artikel 37 van de Participatiewet.

Artikel 3 Geldlening

1. Wanneer
 - a. de bijstandverlening gerekend over een jaar naar verwachting meer zal bedragen dan het netto minimumloon per maand, zoals bedoeld in artikel 37 van de Participatiewet en
 - b. het vermogen in de woning het bedrag van het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34 lid 2 sub d van de Participatiewet overschrijdt,

wordt de algemene bijstand verstrekt in de vorm van een geldlening.

2. De waarde van de woning met het bijbehorende erf wordt vastgesteld op de laatst bekendgemaakte WOZ-waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken.

3. Als het college of de belanghebbende door middel van een taxatierapport aantoont dat de WOZ-waarde sterk afwijkt van de actuele waarde bij vrije oplevering, wordt de actuele waarde als uitgangspunt genomen. De kosten van de taxatie blijven voor rekening van de partij die de taxatie laat uitvoeren.
4. De maximale geldlening bedraagt het vermogen in de woning, verminderd met het vrij te laten vermogen zoals aangegeven in artikel 34, lid 2 sub d van de Participatiewet.

Artikel 4 Krediethypotheek

1. Wanneer de maximale geldlening hoger is dan € 5.000,00, dan wel wanneer de bijstandverlening zes maanden of langer gaat duren, wordt een krediethypotheek gevestigd tot zekerheid van de terugbetaling van de lening en de eventueel verschuldigde rente.
2. Niet meewerken aan de vestiging leidt tot afwijzing van de aanvraag, dan wel intrekking, beëindiging en terugvordering van al verleende bijstand.
3. De onder artikel 5, 6 en 7 genoemde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte.
4. De keuze van de notaris voor het opstellen en passeren van de hypotheekakte wordt in overleg met de belanghebbende gemaakt.
5. De kosten verbonden aan de hypotheekakte en de hypotheekinschrijving, alsmede overige bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende.

Artikel 5 Aflossing geldlening

1. De aflossing van de geldlening vindt gedurende tien jaar maandelijks plaats en vangt aan zodra, na beëindiging van de bijstand, een besluit is genomen over het verschuldigd zijn van een aflossingsbedrag en dit besluit per beschikking aan belanghebbende is meegedeeld.
2. Bij een inkomen dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm volgens Hoofdstuk 3, paragrafen 3.2 en 3.3 van de Participatiewet wordt de aflossing op nihil vastgesteld.
3. Het maandelijks af te lossen bedrag wordt vastgesteld op 35% van het inkomen van de belanghebbende boven de voor hem geldende bijstandsnorm verhoogd met de voor rekening van belanghebbende blijvende bijzondere bestaanskosten.
4. Het maandelijks af te lossen bedrag wordt telkens voor een periode van twee jaar vastgesteld. De aflossing wordt niet verhoogd als het eerder vastgestelde bedrag voldoende is om de geldlening binnen de periode van 10 jaar af te lossen.
5. Belanghebbende is verplicht wijzigingen in het inkomen direct te melden aan de gemeente. Indien de omstandigheden (waaronder het inkomen) van belanghebbende daartoe aanleiding geven stelt het college, zo nodig tussentijds, het maandelijks af te lossen bedrag op een lager dan wel hoger bedrag vast.
6. Als belanghebbende tijdens de aflossingsperiode verwijtbaar in verzuim is met het voldoen van de vastgestelde aflossingen ontvangt hij eenmaal een betalingsherinnering. Als belanghebbende daarna nog steeds of opnieuw verzuimt om af te lossen is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 6 Rente

1. Als na een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf de eerste vaststelling van een aflossingsbedrag, een deel van de lening nog niet is afgelost, is vanaf dat moment rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel.
2. De rente wordt vastgesteld op de wettelijke rente verminderd met 3 procent, met een minimum van 1 procent.
3. Als belanghebbende naar het oordeel van het college de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar 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 7 Eigendomsovergang

1. Bij de afwikkeling van verkoop, overdracht of vererving van de woning met bijbehorend erf, en als het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, worden het nog niet afgeloste deel van de geldlening en de bijgeschreven rente direct afgelost.
2. Indien bij verkoop van de woning met bijbehorend erf 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 Opnieuw recht op bijstand

1. Als belanghebbende binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsverlening in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek opnieuw recht op bijstand heeft, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde krediethypotheek.
2. Als bij de bijstandverlening op basis van het in aanmerking te nemen vermogen in de woning met bijbehorend erf geen krediethypotheek gevestigd is en belanghebbende binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsverlening opnieuw recht op bijstand heeft, wordt deze opnieuw verleend zonder een krediethypotheek te vestigen.
3. Na een onderbreking van de bijstandverlening gedurende twee jaar of langer wordt op basis van de dan bestaande situatie beoordeeld of een krediethypotheek gevestigd moet worden.

Artikel 9 Gevallen waarin de beleidsregel niet voorziet

Inzake de onderwerpen die vallen onder de bevoegdheid van het college waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college.

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.
2. Op krediethypotheek die voor de inwerkingtreding zijn gevestigd blijven de bepalingen van de hypotheekakte van toepassing.

Artikel 11 Citeertitel

De beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels Krediethypotheek 2020'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 1 september 2020

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris,
Drs. B. van der PLoeg
De burgemeester,
Drs. J.M.L.N. Mikkers

Toelichting

ALGEMEEN

Tot 1 januari 2004 bestond het Besluit krediethypotheek bijstand. Dit besluit gaf landelijk geldende regels over bijstandverlening aan eigenaren van woningen met in de woning geïnvesteerd vermogen.

Na het vervallen van de landelijke regels werd het aan gemeenten overgelaten of en hoe zij dit vorm wilden geven. In 's-Hertogenbosch is geen eigen regeling vastgesteld omdat het niet zo vaak voorkwam dat een huiseigenaar met een in aanmerking te nemen vermogen in zijn woning aanspraak maakte op bijstandverlening. In voorkomende gevallen werd gehandeld in de geest van de voorheen geldende regels.

Waarschijnlijk mede onder invloed van de wijzigingen op de woningmarkt is een duidelijke stijging van het aantal aanvragen door woningeigenaren merkbaar. Deze stijging maakt het wenselijk om, met het oog op rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de inwoners, in beleidsregels vast te leggen hoe wij daar in 's-Hertogenbosch mee omgaan.

Bij het opstellen is aansluiting gezocht bij de voorheen geldende landelijke regels, de aflossingsregeling in het Besluit bijstandverlening zelfstandigen 2004 en regelingen van andere gemeenten.

In deze beleidsregels wordt voorbijgegaan aan de mogelijkheid om in geval van vermogen in een woning die als roerend goed bestempeld moet worden (zoals sommige woonwagens) ook de bijstand in de vorm van een lening te verstrekken en tot zekerheid van de terugbetaling een bezitloos pandrecht op dat roerend goed te vestigen. Deze keuze is gemaakt omdat het enerzijds de situatie niet zo vaak voorkomt en anderzijds omdat dit soort woonwagens heel snel afgeschreven wordt, zodat er na enkele jaren al geen in aanmerking te nemen waarde meer bestaat. Het niet vermelden van de mogelijkheid in deze beleidsregels staat er overigens niet aan in de weg om in een individueel geval toch medewerking aan de vestiging van een pandrecht te verlangen.

ARTIKELGEWIJS

Artikel 1 Begripsbepalingen

Er is voor gekozen om de begrippen die zijn omschreven in de Participatiewet, de Algemene wet bestuursrecht en het Burgerlijk Wetboek niet afzonderlijk te definiëren in deze verordening. De begrippen die niet in genoemde wetten staan beschreven, worden in het tweede lid verduidelijkt.

Artikel 2 Recht op bijstand

Dit artikel heeft, net als de wettelijke bepaling, het uitgangspunt dat een persoon, die vermogen heeft boven de vrijlatingsgrens, dat vermogen moet benutten om in zijn levensonderhoud te voorzien en geen bijstand krijgt.

Als het vermogen in een zelf bewoonde eigen woning geïnvesteerd is en in redelijkheid niet kan worden gevraagd om het vermogen via verkoop of het aangaan van een -extra- hypothecaire lening om te zetten in geld voor levensonderhoud, bestaat er toch recht op bijstand.

De verplichting om mee te werken aan de vestiging van een krediethypotheek zorgt er voor dat de bijstandverlening kan worden ingetrokken wanneer belanghebbende uiteindelijk toch weigert om mee te werken aan de vestiging. Het niet voldoen aan de verplichting geeft dan een terugvorderingsgrond.

Als er maar heel weinig bijstand wordt verstrekt, vinden wij het niet redelijk om te eisen dat de woning verkocht wordt of met een extra hypotheek belast wordt. De grenzen zijn gelegd bij een half jaar bijstandverlening en bij over een jaar minder verstrekken dan het netto minimum maandloon. Naast deze twee harde gronden kunnen alle omstandigheden in individuele gevallen meegewogen worden in de toets of het redelijk is om te eisen dat het vermogen wordt omgezet in geld en gebruikt voor de kosten van levensonderhoud.

Artikel 3 Geldlening

Als de bijstandverlening over een jaar gerekend hoger is dan het netto minimumloon voor een maand en daarnaast het vermogen in de woning hoger is dan het vrijgelaten bedrag van artikel 34 lid 2 sub d van de Participatiewet, wordt de bijstand als lening verstrekt.

De waarde van de woning wordt in beginsel bepaald op de laatst vastgestelde WOZ-waarde. Alleen als met een actuele taxatie aangetoond wordt dat de werkelijke waarde fors daarvan afwijkt, wordt de taxatiewaarde gehanteerd. Door de taxatiekosten voor eigen rekening van partijen te laten, wordt een drempel voor deze afwijkmogelijkheid opgeworpen.

De maximale hoogte van de lening wordt bepaald met de volgende rekensom:

WOZ-waarde van de woning

-/- openstaande hypothecaire schulden

-/- vermogensvrijlating art. 34 lid 2 onder d

= maximale geldlening

Artikel 4 Krediethypotheek

Zekerheid in de vorm van een krediethypotheek wordt alleen gevestigd als er bijstand in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt omdat de overwaarde van het vermogen in de zelf bewoonde eigen woning met bijbehorend erf meer bedraagt dan het vermogen als bedoeld in artikel 34 lid 2 onder d van de Participatiewet (de zogeheten vrijlating).

Om te voorkomen dat voor een geringe lening onevenredig hoge kosten worden gemaakt is een ondergrens opgenomen. De grens ligt bij een totaalbedrag van € 5000,= of bijstandverlening voor een half jaar. Bij een lager bedrag of kortere duur kan er wel sprake zijn van een lening, maar daar wordt dan geen zekerheid in de vorm van een hypotheek voor gevraagd.

Bij gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte moeten worden opgenomen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting of het beding dat de geldlener/hypotheekhouder onder omstandigheden de woning kan verkopen.

Omdat een krediethypotheek in combinatie met leenbijstand niet erg vaak voorkomt bestaat een voorkeur voor het werken met een vaste notaris, die eerder de bijbehorende akte voor de gemeente heeft opgesteld. Als de belanghebbende doorslaggevende redenen heeft om toch een andere notaris te kiezen, zullen we daar in meegaan en de andere notaris gedetailleerd informeren over de eisen vanuit de gemeente.

De kosten die verbonden zijn aan het vestigen van een hypotheek (notariskosten, inschrijving in het register en dergelijke) zijn net als de in lid 3 genoemde taxatiekosten voor rekening van de belanghebbende. Indien nodig kan voor deze kosten bijzondere bijstand worden verleend. Uit de formulering van het tweede lid van artikel 50 van de Participatiewet volgt impliciet dat deze bijzondere bijstand niet onder de geldlening valt en in beginsel 'om niet' verstrekt wordt.

Artikel 5 Aflossing geldlening

De aflossingssystematiek sluit aan op de systematiek zoals die voorheen landelijk gold voor krediethypotheek en zoals die ook in het Bbz 2004 is vormgegeven. De aflossingsregeling is redelijk en roomt niet alle financiële ruimte af.

De hoogte van de aflossing loopt deels gelijk aan de aflossing bij reguliere invordering van bijstandsvorderingen: van de ruimte boven de bijstandsnorm verhoogd met de voor eigen rekening blijvende bijzondere kosten wordt 35% als aflossingsbedrag gehanteerd.

Voor de belanghebbende is het belangrijk om te weten dat onze vaststelling van de aflossing de minimale aflossing is. Het kan voor belanghebbende aantrekkelijk zijn om meer af te lossen en de lening in de eerste 10 jaar zoveel mogelijk terug te betalen. Na 10 jaar wordt er immers rente berekend en moet er dus extra betaald worden om van de schuld af te komen.

Als de belanghebbende verwijtbaar verzuimt om de vastgestelde aflossing te voldoen, krijgt hij eenmaal een herinnering. Als hij daarna opnieuw of nog steeds in verzuim is, staat daar wel een sanctie op: de resterende vordering wordt direct volledig opeisbaar en over de resterende vordering is de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 6 Rente

De basisperiode voor aflossing is tien jaar. Gedurende deze tien jaar is geen rente verschuldigd om te stimuleren dat afgelost wordt.

Na die periode wordt over het restant rente berekend. Het gaat om de wettelijke rente minus 3% en om de prikkel tot aflossing in de eerste tien jaar te behouden bedraagt de rente minimaal 1%. Op deze manier wordt een prikkel ingebouwd om in de eerste tien jaar zoveel mogelijk af te lossen.

De regeling van het derde lid oogt ingewikkeld, maar zorgt er voor dat zoveel mogelijk op de hoofdsom wordt afgeboekt zodat er vervolgens over een lager bedrag rente berekend wordt.

Artikel 7 Eigendomsovergang

Bij overgang van de eigendom, en als de belanghebbende na een verkoop over de opbrengst kan beschikken, zal de resterende geldlening aan de gemeente in één keer moeten worden terugbetaald.

Als blijkt dat de werkelijke waarde bij verkoop lager is dan het bedrag van de lening, wordt het verschil kwijtgescholden. Uit de formulering van lid 2 volgt dat bij vervreemding onder de waarde geen kwijtschelding plaatsvindt.

Voor de situatie waarin belanghebbende de opbrengst van de woning wil gebruiken voor aankoop van een andere woning is geen beleidsregel opgenomen omdat die situatie zich niet regelmatig voor zal doen. Wanneer de vraag komt zal een individuele beoordeling uitkomst moeten geven.

Artikel 8 Opnieuw recht op bijstand

Om belanghebbende een vorm van rechtszekerheid te geven en te voorkomen dat na een korte onderbreking van het bijstandsrecht opnieuw kosten gemaakt moeten worden is er voor gekozen om tussentijds geen herbeoordeling van de waarde van de woning uit te voeren. We hebben vastgelegd dat bij herleving van bijstandsrecht binnen twee jaar wordt aangesloten bij de voorgaande vaststelling van

het vermogen. Als daarbij een krediethypotheek gevestigd is, wordt de bijstand verleend onder de bepalingen van de bestaande akte.

Artikelen 9, 10, en 11 Slotbepalingen

In de slotbepalingen zijn de gebruikelijke zaken geregeld. Deze behoeven geen toelichting.