

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet gemeente Haarlemmermeer 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;

gelet op artikel 63 van de Verordening sociaal domein gemeente Haarlemmermeer 2022;

gelezen het voorstel d.d. 16 november 2021;

besluit vast te stellen:

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet gemeente Haarlemmermeer 2022

Artikel 1. Begripsbepalingen

- a. Wet: de Participatiewet;
- b. Uitkering: een uitkering op grond van de Participatiewet;
- c. Belanghebbende: persoon waar een krediethypotheek of geldlening op van toepassing is;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;
- e. Schuldenaar: belanghebbende;
- f. Schuldeiser: het college;
- g. Krediethypotheek: een zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek op een registergoed indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van de artikelen 48 lid 3 en 50 Participatiewet;
- h. Pandrecht: een zekerheidsrecht in de vorm van pandrecht op een niet-registergoed indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van artikel 50 Participatiewet;
- i. Woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen die door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
- j. WOZ-waarde: de waarde van de woning zoals die op grond van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld.

Artikel 2. Krediethypotheek en geldlening

1. De bijstand voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, heeft de vorm van een geldlening in de vorm van een krediethypotheek indien het in aanmerking te nemen vermogen in de woning met bijbehorend erf het bedrag van het vrij te laten vermogen zoals bedoeld in artikel 34 lid 2 sub d Participatiewet overschrijdt.
2. Er is geen vestiging van hypotheek nodig indien de te verstrekken bijstand lager is dan € 15.000. De bijstand wordt wel verleend in de vorm van een lening (zonder vestiging van hypotheek).
3. Betreft het een niet-registergoed (bijvoorbeeld een woonwagen, auto, inboedel of een vordering op een derde) dan kan pandrecht worden gevestigd. Het pandrecht wordt gevestigd door middel van een authentieke akte (via de notaris) of een onderhandse akte die bij de Belastingdienst wordt geregistreerd.
4. De kosten verbonden aan een taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht in de vereiste registers en alle overige bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende.

Artikel 3. De hoogte van de geldlening bij vestiging krediethypotheek

1. De geldlening bedraagt de WOZ-waarde van de woning met bijbehorend erf, verminderd met de daarop rustende schulden en het vrij te laten deel, zoals aangegeven in art. 34 lid 2 sub d Participatiewet. Voor het vestigen van een krediethypotheek is de WOZ-waarde dan wel taxatiewaarde van de woning op het moment van aanvang bijstand bepalend.
2. De WOZ-waarde betreft de meest recente door de gemeente vastgestelde waarde van de woning met bijbehorend erf.
3. Het bedrag van de geldlening en de eventuele verschuldigde rente en kosten, blijkt uit de administratie van de schuldeiser.
4. Tussentijdse stijgingen en/of dalingen van de WOZ-waarde of taxatiewaarde hebben geen consequenties.
5. Indien belanghebbende bezwaar maakt tegen gebruik van de WOZ-waarde dan dient hij een recent taxatierapport, niet ouder dan 12 maanden, van een erkend taxateur te overleggen. Heeft belanghebbende geen recent taxatierapport dan dient hij zelf een erkend taxateur in te schakelen. De kosten zijn voor rekening van belanghebbende.

6. Bij vestiging van pandrecht wordt de hoogte van de lening vastgesteld aan de hand van een taxatierapport van een terzake deskundige.

Artikel 4. Aflossing van de geldlening

1. De aflossing van de geldlening vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
2. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
3. Het maandelijks af te lossen bedrag is 5% van de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm, plus 35% van het inkomen dat meer bedraagt dan de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm.
Indien belanghebbende kosten kan delen is de kostendelersnorm de geldende bijstandsnorm.
4. Het maandelijks af te lossen bedrag wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
5. Bij een inkomen zoals bedoeld in artikel 32 Participatiewet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, zoals bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 van die wet, wordt geen aflossing geveerd.
6. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan de schuldeiser, zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een hoger dan wel lager bedrag vaststellen. Het aflossingsbedrag wordt in ieder geval gewijzigd indien het inkomen op maandbasis € 300,- netto afwijkt.
7. Indien de schuldenaar tijdens de aflossingsperiode van tien jaar nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is daarover de wettelijke rente verschuldigd.
8. Bij de beoordeling van het inkomen zoals bedoeld in lid 5 wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van de schuldenaar komende, bijzondere bestaanskosten zoals vermeld in artikel 35 Participatiewet. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.

Artikel 5. Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 4, derde tot en met het zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar de geldlening nog niet geheel is afgelost, is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. De rente zoals bedoeld in het eerste lid is de wettelijke rente verminderd met drie procent. De rente wordt echt nooit lager vastgesteld dan 0 procent.
3. Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser 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 de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser 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.
6. Indien de geldlening op grond van het hierna in artikel 6 bepaalde direct opeisbaar is geworden, is daarover vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd, of in geval van de daar bedoelde verkoop, vanaf de levering of zoveel eerder als de verkoopopbrengst beschikbaar komt.

Artikel 6. Opeisbaarheid van de lening

De geldlening vermeerderd met de eventueel verschuldigde rente en kosten, is terstond zonder ingebrekestelling opeisbaar indien:

- a. de schuldenaar verwijtbaar nalatig is in het voldoen van de in artikel 2 vastgestelde aflossing in maandbedragen;
- b. de schuldenaar in verzuim is ten aanzien van enige andere verplichting uit hoofde van de geldlening, de zekerheidstelling, de Participatiewet en het gemeentelijk beleid krediethypotheek Participatiewet;
- c. het verbodene wordt verkocht of vererft, dit laatste als gevolg van het overlijden van de schuldenaar;
- d. het verbodene wordt vervreemd, met een beperkt recht wordt bezwaard of daarop beslag wordt gelegd, er sprake is van echtscheiding, alsmede indien de schuldenaar failliet gaat of surseance van betaling aanvraagt;
- e. de bewoning is beëindigd.

Artikel 7. Verkoop van de woning

1. Bij verkoop, overdracht of bij vererving van de woning met bijbehorend erf en indien het een echtpaar betreft die beiden (gezamenlijk) schuldenaar zijn, bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, evenals de bijgeschreven rente terstond 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 kwijtgescholden.

Artikel 8. Echtscheiding

In geval van echtscheiding bij een lopende krediethypotheek:

- wordt de woning verkocht en daarmee de lening afgelost of;
- koopt een van de partners de ander uit en zal zijn/haar deel daarmee worden afgelost. Voor de achterblijver kan een nieuwe krediethypotheek worden gevestigd.

Artikel 9. Herleving krediethypotheek/akte van pandrecht

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsverlening in de vorm van een geldlening of krediethypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek of akte van pandrecht.

Artikel 10. Verantwoording

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

Artikel 11. Slotbepalingen

1. Het college kan ter nadere uitvoering van deze beleidsregels uitvoeringsregels opstellen.
2. In alle gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien of toepassing daarvan niet overeenkomt met de bedoeling van deze regels, beslist het college.
3. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na die van bekendmaking en werken terug tot en met 1 januari 2022, behoudens in situaties waarbij sprake is van negatieve gevolgen voor de belanghebbende en vervangt de Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht Participatiewet gemeente Haarlemmermeer 2021.
4. Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet gemeente Haarlemmermeer 2022.

Toelichting

Algemene toelichting

De Participatiewet kent bepalingen met betrekking tot het vermogen dat iemand maximaal mag hebben om in aanmerking te komen voor een uitkering. Iemand die vermogen heeft moet dat eerst opmaken voordat een uitkering wordt verleend. Hoe dat gebeurt heeft de gemeente bepaald in beleidsregels. Het is niet altijd mogelijk dat iemand eerst zijn vermogen opmaakt. Bijvoorbeeld als het vermogen bestaat uit een eigen woning. In die gevallen wordt de uitkering als lening verstrekt indien sprake is van overwaarde die meer bedraagt dan de zgn. vrijlating zoals vermeld in artikel 34 lid 2 onder d Participatiewet. Om de gemeente de zekerheid te geven dat de lening wordt terugbetaald kan het college besluiten een hypotheek- of pandrecht te vestigen. De kosten zijn voor rekening van belanghebbende. Deze kan hiervoor eventueel bijzondere bijstand aanvragen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2. Krediethypotheek

Zekerheid in de vorm van een krediethypotheek dan wel pandrecht wordt alleen gevestigd indien bijstand in de vorm van een geldlening wordt verstrekt op grond van art. 50 Participatiewet. De overwaarde van de woning met bijbehorend erf zal dan meer moeten bedragen dan de zgn. vrijlating zoals aangegeven in art. 34 lid 2 onder d Participatiewet.

Artikel 3. Hoogte van de geldlening

Op het moment dat een belanghebbende met een eigen woning een aanvraag doet voor een uitkering op grond van de Participatiewet, is de WOZ-waarde of taxatiewaarde van de woning op het moment van de aanvraag bepalend voor het al of niet vestigen van een krediethypotheek, pandrecht en/of lening. Stijgingen van de WOZ-waarde of taxatiewaarde gedurende de uitkeringsperiode hebben geen consequenties voor de uitkering ongeacht de hoogte van de stijging. Dit wordt hetzelfde beschouwd als sparen tijdens de bijstand of een gestegen waarde van een aandelenpakket. Tussentijds zal een bijstandsuitkering om niet dus niet worden omgezet in een lening of krediethypotheek. De reden hiervoor is dat dit praktisch lastig uitvoerbaar is en hiermee worden tevens extra administratieve handelingen voorkomen. In geval van een daling van de WOZ-waarde onder de zgn. vrijlating wordt een eerder gevestigde lening, pandrecht of krediethypotheek ook niet omgezet in een uitkering om niet.

Artikel 4. Aflossing van de geldlening

De aflossingscapaciteit wordt na beëindiging van de uitkering vastgesteld op 5% van de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm vermeerderd met 35% van het meerdere boven de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm. Wettelijke enkelvoudige rente wordt berekend als niet tijdig aan de

betalingsverplichtingen wordt voldaan en daardoor de aflossingsperiode langer wordt dan noodzakelijk. Enkelvoudige rente houdt in dat periodiek rente wordt berekend over het restant van de lening. Hierbij wordt eenzelfde interest op eenzelfde kapitaal toegepast.

Bij vaststelling van het maandelijks af te lossen bedrag wordt rekening gehouden met noodzakelijk, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten, zoals vermeld in artikel 35 Participatiewet. Hierbij kan worden gedacht aan meerkosten als gevolg van een ziekte of handicap die niet worden gecompenseerd door bijzondere bijstand of een andere regeling.

Artikel 5. Rentevordering

De maximale periode van aflossing is tien jaar. Na die periode wordt over het restant wettelijke enkelvoudige rente berekend. Het college kan besluiten het restant van de vordering niet terug te vorderen indien verwacht wordt dat belanghebbende in de toekomst weinig aflossingscapaciteit zal hebben.

Artikel 6. Opeisbaarheid van de lening

Wanneer een van situaties zoals omschreven in artikel 6 lid a t/m d zich voordoet, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening onmiddellijk opeisbaar. In een dergelijke situatie kan met belanghebbende een regeling worden getroffen. Indien belanghebbende weigert mee te werken aan het treffen van een regeling staan in het uiterste geval middelen als inkomensbeslag en executoriale verkoop ter beschikking. Wanneer de maandelijks aflossing achterwege blijft, is belanghebbende vanaf dat moment in verzuim. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is wettelijke rente verschuldigd over de periode dat verzuimd is om aan de verplichting te voldoen.

Artikel 7. Verkoop van de woning

Verkoop van de woning met bijbehorend erf hoeft niet direct gepaard te gaan met een financiële afwikkeling van de krediethypothek. Dit zal doorgaans gebeuren bij de overdracht van de woning. Vanaf het moment waarop belanghebbende over de verkoopopbrengst kan beschikken zal de resterende geldlening in één keer moeten worden terugbetaald. Aan gehuwden worden samenlevingsverbanden gelijkgesteld, zoals vastgelegd in artikel 3 lid 1 en 2 Participatiewet. Dit houdt in dat samenwonenden, met uitzondering van ouder/kind relaties, worden aangemerkt als gehuwden.

Artikel 8. Echtscheiding

Bijstandsverlening onder verband van een krediethypothek is alleen aan de orde als de woning eigendom is van én bewoond wordt door belanghebbende. Een complicerende factor doet zich voor als belanghebbende, samen met de echtgenoot, eigenaar is van de woning en in een echtscheiding raakt. De echtelijke boedel zal verdeeld moeten worden, maar wie de woning krijgt toebedeeld en wie in de woning gaat/blijft wonen is meestal niet direct duidelijk. Enkele fasen zijn te onderscheiden:

Bij aanvang bijstand:

De vermogenspositie van belanghebbende is bij aanvang vaak nog niet duidelijk. Zowel de waarde van de echtelijke woning als de omvang van het overige vermogen is nog niet bekend. Mocht de situatie wel duidelijk zijn en er is verder geen vermogen, dan kan verder onderzoek achterwege blijven.

In alle andere gevallen is het aan te raden de bijstand voor levensonderhoud als lening toe te kennen. Wanneer dit niet gebeurt en achteraf blijkt dat er sprake is van overwaarde/oververmogen, dan moet de bijstand alsnog worden teruggevorderd en/of als lening worden verstrekt. Het met terugwerkende kracht benadelen van belanghebbende is in strijd met de rechtszekerheid. Het invorderen van een als lening verstrekte uitkering is eenvoudiger dan het terugvorderen van bijstand die om niet is verleend, omdat naderhand alsnog over middelen kan worden beschikt (art. 58 Participatiewet). In het geval dat belanghebbende in de woning blijft wonen, is de als lening verstrekte bijstand gebaseerd op de artikelen 48 en 50 Participatiewet.

De krediethoogte wordt nader vastgesteld. Belanghebbende dient zowel een boedelscheidingsverklaring als een verklaring tot medewerking van onderzoek naar en vestiging van een krediethypothek te ondertekenen. Indien belanghebbende de echtelijke woning heeft verlaten is er, totdat hij eventueel terugkeert in de woning, geen sprake van een mogelijke vestiging van een krediethypothek. In dat geval moet belanghebbende alleen een boedelscheidingsverklaring ondertekenen.

Na echtscheiding

Op dit moment is sprake van een ontbonden huwelijksgemeenschap, maar heeft de boedelscheiding nog niet plaats gevonden. Indien nodig dient belanghebbende de verplichting opgelegd te krijgen om binnen een redelijke termijn tot boedelscheiding te komen.

Na boedelscheiding

In deze fase is pas duidelijk wie eigenaar is van de woning en of de boedelscheiding volgens wettelijke maatstaven heeft plaatsgevonden. Nu kan ook pas definitief beoordeeld worden of er sprake is van overwaarde/oververmogen of b.v.:

-
- de tot nu toe verleende bijstand moet worden ingevorderd;
 - een krediethypotheek moet worden gevestigd;
 - de als lening verstrekte bijstand moet worden omgezet in bijstand om niet.

Artikel 9. Herleving krediethypotheek/akte van pandrecht

Het herlevingsartikel dient ter bescherming van belanghebbende. Het is niet wenselijk dat een eigenaar van een eigen huis, woonschip of woonwagen bij iedere mislukte poging om uit de bijstand te blijven opnieuw geconfronteerd wordt met een nieuwe vestiging van hypotheek of akte van pandrecht. Pas na een periode van twee jaar vrij van bijstand onder vestiging van een krediethypotheek dan wel akte van pandrecht, kan gesproken worden van een nieuwe situatie.

Indien bijstand werd verleend in de vorm van een krediethypotheek en binnen twee jaar wordt opnieuw bijstand aangevraagd, dan wordt deze nieuwe aanvraag verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek of akte pandrecht.

Artikel 10. Verantwoording

Door het verstrekken van de jaarlijkse saldo-informatie blijft de belanghebbende op de hoogte van zijn financiële situatie en kan hij tijdig reageren op de juistheid van bij- en afschrijvingen.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.