

Beleidsregels krediethypotheek gemeente Staphorst

Het college van de gemeente Staphorst

gelet op artikel 48 en artikel 50 van de Participatiewet

besluit vast te stellen:

Beleidsregels krediethypotheek gemeente Staphorst

Artikel 1. Begrippen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Awb of de overige in deze beleidsregels aangehaalde wetten en regelingen.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst;
 - b. krediethypotheek: een zekerheidsrecht in de vorm van hypotheekrecht of (stil) pandrecht;
 - c. hypotheekrecht: het recht van hypotheek op registergoederen, als bedoeld in artikel 3:227 Burgerlijk Wetboek;
 - d. (stil) pandrecht: het recht van pand op niet-registergoederen, als bedoeld in artikel 3:227 en 3:237 Burgerlijk Wetboek;
 - e. akte: hypotheekakte of pandakte;
 - f. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door de belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan de belanghebbende eigenaar is.

Artikel 2. Vorm van de geldlening

Indien bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening als bedoeld in artikel 50 van de Participatiewet, wordt deze verleend onder verband van krediethypotheek.

Artikel 3. Medewerkingsplicht

1. Bij de verlening van bijstand onder verband van krediethypotheek moet aan de belanghebbende telkens de verplichting worden opgelegd dat hij meewerkt aan de vestiging van krediethypotheek. Dit moet onder meer blijken uit een vooraf ondertekende bereidverklaring;
2. Het niet verlenen van medewerking als bedoeld in het eerste lid heeft tot gevolg dat de in de vorm van een geldlening verleende bijstand wordt teruggevorderd.

Artikel 4. Vaststelling waarde van de woning

1. 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 het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de Participatiewet.
2. Voor de vaststelling van de waarde als bedoeld in het eerste lid, wordt uitgegaan van de meest recente WOZ-beschikking die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de belanghebbende wordt uitgereikt.
3. Op verzoek van de belanghebbende kan van deze WOZ-beschikking worden afgeweken met een taxatie, indien de vastgestelde waarde geen recht doet aan de huidige waarde en de belanghebbende aantoonbaar in verzet is gekomen tegen de WOZ-beschikking.
4. Voor de taxatie als bedoeld in het derde lid kan een taxatierapport worden gebruikt dat niet ouder is dan 12 maanden. Als er geen recent taxatierapport is, dient er een taxatierapport te worden opgesteld door een erkende taxateur. Het taxatierapport moet uitgaan van de waarde van de woning indien onbewoond en vrij van huur.
5. De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, evenals de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand in de vorm van een lening worden verleend.

Artikel 5. Voorwaarden

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in de artikelen 6, 7 en 8.

2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de akte.

Artikel 6. Aflossing

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
2. De maandelijkse aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld.
4. Bij een inkomen dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm wordt geen aflossing geveerd.
5. Indien 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 noodzakelijke, voor eigen rekening van de belanghebbende komende, 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. Restant vordering

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 de wettelijke rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. Indien belanghebbende naar het oordeel van het college geen of gedeeltelijk rente kan betalen, wordt de niet betaalde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
3. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 8. Verkoop 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, tweede lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende, kan het college, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van krediethypotheek voor de aankoop van een andere woning in de gemeente, tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder 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, tweede lid, onderdeel d, van de Participatiewet bij 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. Verstrekken overzicht rente en aflossing

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

Artikel 10. Herleven recht op bijstand

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

Artikel 11. Hardheidsclausule

1. In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien beslist het college.
2. Het college handelt in overeenstemming met bovenstaande beleidsregels, tenzij dat naar het oordeel van het college voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen uitgangspunten, conform artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 12. Inwerkingtreding, overgangsrecht en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 01 januari 2022.
2. Voor krediethypotheeken gevestigd voor de datum van inwerkingtreding van deze beleidsregels blijft het oude regime gelden.

3. Deze beleidsregels worden aangehaald als: “Beleidsregels krediethypotheek gemeente Staphorst”

Aldus vastgesteld te Staphorst op 14 december 2021,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst,

de secretaris

de burgemeester

Algemene toelichting

In artikel 50, eerste lid, van de Participatiewet is bepaald dat de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, recht heeft op bijstand voor zover tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring, van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden verlangd.

Op grond van artikel 50, tweede lid, van de Participatiewet wordt, indien voor de belanghebbende als bedoeld in het eerste lid recht op algemene bijstand bestaat, de bijstand in de vorm van een geldlening verstrekt:

- a. als de bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de Participatiewet; en
- b. als het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de Participatiewet, het zogenoemde ‘vrij te laten vermogen’.

Dit zijn wettelijke, dwingende bepalingen waarbij de gemeente geen beleidsvrijheid heeft. Deze beleidsvrijheid zit wel in artikel 48, derde lid, van de Participatiewet, waarin is geregeld dat het college aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen kan verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen. In de praktijk gaat het hier om het vestigen van een hypotheek- of pandrecht.

Ingevolge het Besluit krediethypotheek was de gemeente wettelijk verplicht om in dergelijke gevallen de verplichting tot medewerking aan een krediethypotheek te verbinden. Met de invoering van de Wet werk en bijstand is dit een gemeentelijke bevoegdheid geworden en is het Besluit krediethypotheek komen te vervallen. Deze gemeentelijke bevoegdheid wordt nu ingevuld door middel van de Beleidsregels krediethypotheek.

Geen krediethypotheek bij bijzondere bijstand

In artikel 50, tweede lid, van de Participatiewet wordt alleen gesproken over algemene bijstand. Dit betekent dat de regeling van de krediethypotheek niet van toepassing is bij de verlening van bijzondere bijstand. Bijzondere bijstand kan alleen als lening worden verstrekt als dat op grond van de overige bepalingen van de Participatiewet mogelijk is.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begrippen

Hypotheekrecht/pandrecht

Een hypotheekrecht wordt gevestigd op registergoederen. Bij niet-registergoederen is er sprake van (stil) pandrecht (artikel 3:227 lid 1 BW). Registergoederen zijn goederen waarvoor bij overdracht of vestiging, inschrijving in het daartoe bestemde openbare register noodzakelijk is (artikel 3:10 BW). Een pandrecht wordt gevestigd op niet-registergoederen, artikel 3:227 lid 1 BW.

Woning

Voorwaarde voor de verstrekking van algemene bijstand in de vorm van een geldlening is dat belanghebbende reeds bij de aanvang van de bijstand eigenaar is van de door hemzelf bewoonde woning. Op grond van artikel 3, zesde lid, van de Participatiewet wordt met een woning gelijkgesteld een woonwagen of een woonschip. De notariële leveringsakte van de woning moet dus op het moment van de aanvraag reeds zijn gepasseerd. Als dit niet het geval is telt het vermogen gewoon mee bij de vermogensvaststelling.

Woonwagen

Of op een woonwagen een hypotheekrecht of stil pandrecht gevestigd moet worden, hangt af van de vraag of de woonwagen een roerende dan wel onroerende zaak is. Onroerende zaken worden gedefinieerd als grond, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken (artikel 3:3 BW). Roerende zaken zijn alle zaken die niet onroerend zijn.

Woonschip

Vestiging van hypotheek op een woonschip is aan de orde indien het schip te boek staat in de openbare registers of als het woonschip een onroerende zaak is (artikel 3:3 BW). Pandrecht op een woonschip is dus aan de orde indien het schip niet te boek staat in de openbare registers en evenmin een onroerende zaak is.

Woning niet door eigenaar zelf bewoond

Bezit de belanghebbende (tevens) een woning die hij niet bewoont, dan zal het vermogen dat daarin gebonden is zonder meer aangewend moeten worden ter voorziening in de noodzakelijke kosten van het bestaan c.q. meetellen als vermogen. Dit vooronderstelt overigens wel dat belanghebbende redelijkerwijs over het niet zelf bewoonde kan beschikken. De waarde van de woning die niet door de eigenaar zelf wordt bewoond moet worden vastgesteld op de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering (artikel 34, eerste lid, onderdeel a, van de Participatiewet).

Woning in het buitenland

Bezit de aanvrager een woning in het buitenland dan dient in beginsel ter plekke een taxatie uitgevoerd te worden door een taxateur. De kosten hiervan komen voor rekening van de belanghebbende. De getaxeerde waarde van de buitenlandse woning telt mee als vermogen. Daarbij mag de waarde niet omgezet worden naar Nederlandse maatstaven. Een huis dat in het buitenland € 2.500 waard is en in Nederland € 100.000 waard zou zijn, telt derhalve mee voor € 2.500.

Artikel 2. Vorm van de geldlening

Indien de eigenaar van een woning een aanvraag om algemene bijstand doet, moet worden nagegaan of de bijstand in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt. De bijstand wordt verstrekt in de vorm van een geldlening indien:

- a. de belanghebbende eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning;
- b. van belanghebbende in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij/zij het in de woning gebonden vermogen te gelde maakt, bezwaart of verder bezwaart;
- c. de bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, bedoeld in artikel 37, eerste lid, van de Participatiewet; en
- d. het vermogen gebonden in de woning hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de Participatiewet.

Het college maakt gebruik van de bevoegdheid, genoemd in artikel 48, derde lid van de Participatiewet, en bepaalt dat de geldlening moet worden gezekerd door een krediethypotheek.

Omdat in artikel 3, zesde lid, van de Participatiewet met een woning wordt gelijkgesteld een woonwagen of een woonschip, dient ook in deze gevallen (bij overschrijding van het vrij te laten vermogen) de bijstand als lening te worden verstrekt. Aangezien woonwagens geen registergoederen zijn, en woonschepen onder een bepaald tonnage evenmin, is vestiging van een hypotheekrecht in deze gevallen niet aan de orde. In een dergelijk geval kan een pandrecht worden gevestigd, dat zoveel mogelijk op dezelfde wijze als de vestiging van een hypotheekrecht kan worden opgezet en afgewikkeld.

Artikel 3. Medewerkingsplicht

Op grond van artikel 48, derde lid, van de Participatiewet verbindt het college aan de bijstand de verplichting om medewerking te verlenen aan het vestigen van een krediethypotheek. Voordat de lening tot uitbetaling komt moet de belanghebbende de bereidverklaring krediethypotheek ondertekenen. Op grond van het Burgerlijk Wetboek moet de eigenaar van het onderpand ook de hypotheekakte bij de notaris ondertekenen. Zonder deze handeling van de eigenaar kan de gemeente geen hypotheekrecht vestigen op de woning in kwestie. Bij het niet verlenen van medewerking wordt de reeds verleende bijstand teruggevorderd op grond van artikel 58, tweede lid, onderdeel b, van de Participatiewet.

Artikel 4. Vaststelling waarde van de woning

In dit artikel wordt bepaald hoe de overwaarde in de woning kan worden vastgesteld.

1. Met de "daarop drukkende schulden" worden alleen schulden bedoeld die zijn aangegaan ten behoeve van de woning, zoals de financiering van de aankoop of een verbouwing. Nadrukkelijk niet in aanmerking komen onder meer consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld, of opnames van overwaarde die niet zijn aangewend ten behoeve van de woning.

2. De vastgestelde WOZ-waarde in de meest recente WOZ-waardebeschikking is bepalend.
3. Op verzoek van belanghebbende kan een taxatie plaatsvinden als de WOZ-waarde naar zijn mening niet overeenstemt met de waarde in het economisch verkeer. Dat moet dan wel door de belanghebbende aangetoond worden.
4. Taxatierapporten ouder dan 12 maanden worden niet aangemerkt als een taxatierapport. Taxatie vindt plaats door een erkende taxateur. Het taxatierapport gaat uit van de waarde van de woning indien onbewoond en vrij van huur. Dit wordt ook wel de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering genoemd. Dit is de waarde van de woning wanneer deze in normale omstandigheden verkocht wordt. De woning is vrij van huur en gebruik en wordt dus niet verhuurd aan en bewoond door een ander.
5. De kosten verbonden aan taxatie, vestiging van de hypotheek, inschrijving van de hypotheekakte en bijkomende kosten komen voor rekening van belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand in de vorm van een lening worden verleend.

Artikel 5. Voorwaarden

Bij gebruikelijke bedingen kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting.

Artikel 6. Aflossing

1. Door de periode waarin een aflossing gevegd wordt beperkt te houden, is deze voor alle partijen overzienbaar. Daarom is de aflossingsperiode evenals onder eerdere wetgeving vastgesteld op ten hoogste tien jaar.
2. De aflossingsperiode begint op het moment dat de bijstandsverlening wordt beëindigd en de aflossing vindt maandelijks plaats.
3. De hoogte van het inkomen van belanghebbende hoeft geen vast gegeven te zijn, daarom is bepaald dat het maandelijks aflossingsbedrag telkens voor een jaar wordt vastgelegd. Deze wijze van vastlegging betekent dat periodiek een controle op de financiële situatie van belanghebbende plaatsvindt.
4. Geregeld is dat bij een inkomen op bijstandsniveau geen aflossing wordt gevegd. Daardoor blijft het inkomen tot dat niveau beschikbaar voor de voorziening in de algemeen noodzakelijke bestaanskosten, waaronder noodzakelijke reserveringen, zoals voor duurzame gebruiksgoederen, gemeentelijke belastingen en heffingen.
5. Tussentijds is bijstelling van het aflossingsbedrag ook mogelijk. Dit kan op initiatief van de gemeente en op verzoek van belanghebbende zelf.
6. Met bijzondere bestaanskosten kan rekening worden gehouden op grond van dit lid. Dit geldt overigens niet als in die bijzondere bestaanskosten op een andere manier is of kan worden voorzien.
7. Wanneer belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar schuldig nalatig is om de vastgestelde aflossing te voldoen, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is daarover tevens wettelijke rente verschuldigd, bij wijze van boete. In een dergelijke situatie dient eerst te worden bezien of met belanghebbende een regeling te treffen is. Is dat niet haalbaar (vanwege een weigerachtige opstelling van belanghebbende), dan staan in het uiterste geval middelen zoals beslag op het inkomen en executoriale verkoop van de woning ter beschikking.

Artikel 7. Restant vordering

1. Het beperken van de aflossingsperiode betekent niet dat in alle gevallen de geldlening binnen tien jaar volledig zal zijn terugbetaald. Er wordt immers rekening gehouden met de hoogte van het inkomen na de bijstandsperiode. Wanneer na tien jaar niet het volledige geleende bedrag blijkt te zijn 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. Wel is het redelijk om rente in rekening te brengen. Er is immers reeds tien jaar gelegenheid gegeven om rentevrij af te lossen en dus ook om het vermogen terug op te bouwen. De renteverplichting die na tien jaar ingaat, stimuleert wel het verrichten van aflossingen. Het staat belanghebbende vrij om na die periode van tien jaar vrijwillig aflossingen te verrichten. De rente wordt vastgesteld op de wettelijke rente.
2. Is er naar het oordeel van de gemeente voor belanghebbende geen mogelijkheid om de rente of en gedeelte hiervan 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.
3. 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 nihil zijn. Het tot dat moment bijgeschreven totaalbedrag aan rentevorderingen wordt verder op de gebruikelijke wijze afgewikkeld. Voor zover dat 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.

Artikel 8. Verkoop woning

1. In dit lid is geregeld dat bij verkoop van de woning en bij vererving, eventueel na overlijden van de langstlevende echtgenoot, de geleende bijstand dient te worden terugbetaald, evenals de eventueel bijgeschreven rentevorderingen.
2. Expliciet is geregeld dat de krediethypotheek naar een andere koopwoning binnen de gemeente kan worden meegenomen wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende daartoe aanleiding geven. Deze mogelijkheid komt er dus op neer dat belanghebbende het vrijgekomen vermogen niet in hoeft te zetten voor de bestaansvoorziening, maar daarmee een meer passende woning kan aankopen. Als voorwaarde hiervoor geldt dat belanghebbende het na afrekening vrijgekomen vermogen volledig inzet bij het kopen van een vervangende 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 vrij te laten bedrag als bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de Participatiewet toe.
4. Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die doelbewust beneden de geldende marktwaarde ligt, is er geen aanleiding om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden. Overigens zal, als de woning wel tegen de geldende marktwaarde is verkocht, de volledige opbrengst moeten worden aangewend ter aflossing van de hypothecaire schulden, waaronder de krediethypotheek. Pas als dit niet toereikend is, wordt de vordering kwijtgescholden.

Artikel 9. Verstrekken overzicht rente en aflossing

Ook na afloop van de maximale aflossingsperiode van tien jaar wordt, indien er nog een gedeelte van de geldlening moet worden afgelost, aan belanghebbende een opgave verstrekt van de stand van de geldlening en van de eventueel bijgeschreven rentevorderingen.

Artikel 10. Herleven recht op bijstand

Op dit punt wordt aangesloten bij het oude Besluit Krediethypotheek bijstand waarbij bij een onderbreking van minder dan twee jaar werd uitgegaan van dezelfde geldlening die bij de eerdere bijstandsverlening was toegepast. Dit betekent dat voor zover het maximale bedrag van die geldlening nog niet is aangesproken, hetzij door een voortijdige beëindiging van de bijstand, hetzij door inmiddels verrichte aflossingen, de opnieuw te verlenen bijstand ten laste daarvan wordt geboekt. Is het maximale bedrag wel volledig aangesproken, dan wordt de bijstand verder om niet verleend.

Artikel 11 en 12. Behoeven geen nadere toelichting.