

Beleidsregels Krediethypotheek 2023 gemeente Albrandswaard

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Albrandswaard;

gelet op artikel 48 lid 3 en artikel 50 Participatiewet;

overwegende dat;

het college gebruik wil maken van zijn bevoegdheid de als geldlening verstrekte bijstand te zekeren door middel van een hypotheek- of pandovereenkomst en het in verband daarmee gewenst is nadere regels vast te stellen;

besluit vast te stellen;

Beleidsregels Krediethypotheek 2023 gemeente Albrandswaard

Artikel 1. Begripsbepalingen

Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet (Pw) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Artikel 2. Vaststelling waarde woning

1. De waarde van de woning wordt vastgesteld aan de hand van de meest recente WOZ-waardebeschikking die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de eigenaar wordt uitgereikt.
2. Als de op grond van lid 1 bepaalde waarde van de woning niet in overeenstemming is met de huidige waarde van de woning, kan de waarde opnieuw worden bepaald door een taxateur.
3. De kosten van de in lid 2 bedoelde taxatie komen ten laste van belanghebbende. Belanghebbende kan voor deze kosten in aanmerking komen voor bijzondere bijstand.

Toelichting

Het vermogen dat gebonden is in de woning wordt berekend door de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering te verminderen met de op de woning drukkende schulden. Dit is van belang om te beoordelen of het college de algemene bijstand in de vorm van een geldlening moet verstrekken als een belanghebbende eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf (artikel 50 Pw).

Lid 1: Het college kiest ervoor om bij de waardebepaling van woningen in Nederland aansluiting te zoeken bij de meest recente vaststelling van de WOZ-waarde van de woning.

Lid 2 en 3: Van deze WOZ-waardebeschikking kan worden afgeweken als de WOZ-waarde van de woning niet in overeenstemming is met de huidige waarde van de woning. Dit kan op initiatief van het college of op verzoek van belanghebbende. Een verzoek van belanghebbende kan zich voordoen bij een snel inzakkende woningmarkt. De WOZ-waardepeildatum ligt namelijk een jaar voor het kalenderjaar van de WOZ-waardebeschikking.

Als er aanleiding bestaat om van de WOZ-waardebeschikking af te wijken, wordt een taxateur ingeschakeld. Belanghebbende kan zelf een taxateur aanwijzen. Deze moet wel gecertificeerd zijn en vermeld staan in het taxateursregister NRV. De kosten van de taxatie komen voor rekening van belanghebbende.

Als belanghebbende niet de middelen heeft om de taxatiekosten te voldoen (en dat zal in principe in alle gevallen zo zijn), kan hiervoor bijzondere bijstand worden verleend. Deze bijzondere bijstand heeft in principe de vorm van om niet, tenzij sprake is van een tekortschietend besef van verantwoordelijkheid of als er binnenkort worden ontvangen voor dat doel (artikel 48 Pw).

Artikel 3. Medewerking en kosten

1. Bij verlening van bijstand in de vorm van een geldlening vanaf € 5.000,00 kan aan een belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, de verplichting worden opgelegd dat belanghebbende meewerkt aan de vestiging van hypotheek of het stil pandrecht.
2. De kosten verbonden aan de hypotheekakte, de inschrijving van de hypotheek, de pandovereenkomst en bijkomende kosten verbonden aan het vestigen van zekerheid, komen ten laste van de belanghebbende. Belanghebbende kan voor deze kosten in aanmerking komen voor bijzondere bijstand.

Toelichting

Lid 1: Wordt algemene bijstand aan een eigenaar van een woning verstrekt, dan zal altijd moeten worden beoordeeld of de bijstand in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt (artikel 50 Pw). Als dit het geval is kan het college aan de bijstandsverlening de voorwaarde verbinden dat belanghebbende moet meewerken aan de vestiging van hypotheek of het stil pandrecht. Het college mag dit doen op grond van artikel 48 lid 3 Pw .

We stellen hierbij een leenbedrag van € 5.000,00 als richtlijn om een vestiging van een krediethypotheek te overwegen. Uiteraard blijft het in alle gevallen een overweging op basis van de individuele omstandigheden.

Weigert een belanghebbende medewerking aan de vestiging van hypotheek of het stil pandrecht, dan kan de in de vorm van een geldlening verleende bijstand direct worden teruggevorderd op grond van artikel 58 lid 2 onderdeel b Pw .

Lid 2: De kosten verbonden aan het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht komen ten laste van belanghebbende. Zo is voor het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht een beëdigde notaris nodig. De bijstandsgerechtigde is vrij in zijn keuze welke notaris hij wil inschakelen. In de akte moet onder andere het maximale bedrag van de krediethypotheek of verpanding worden opgenomen, de aflossings- en rentebepalingen, de gestelde zekerheden, de nadere verplichtingen, de gebruikelijke hypotheekbedingen en de hoofdelijke aansprakelijkheid.

Deze akte of overeenkomst moet vervolgens ingeschreven worden in de registers. Aan al deze handelingen zijn kosten verbonden. Deze aan de vestiging van krediethypotheek of verpanding gerelateerde kosten moeten in principe door belanghebbende zelf betaald worden.

Is belanghebbende daartoe niet in staat, dan kan daarvoor bijzondere bijstand worden aangevraagd. De bijzondere bijstand wordt 'om niet' verleend, omdat uit artikel 48 lid 2 Pw volgt dat deze bijzondere bijstand niet in de vorm van een geldlening kan worden verstrekt. Bijzondere bijstand wordt niet toegekend als sprake is van een tekortschietend besef van verantwoordelijkheid in de bestaansvoorziening of indien sprake is van binnenkort te ontvangen middelen om in het bestaan te voorzien.

De hoogte van de geldlening wordt berekend aan de hand van:

- 1. het in de woning gebonden vermogen;*
- 2. de extra vermogensvrijlating van artikel 34 lid 2 onderdeel d Pw .*

Is de maximale hoogte van de als geldlening verstrekt als bijstand (volgestort), dan wordt de bijstandsverlening in principe verleend om niet. Als een woning in waarde is gestegen, is het niet mogelijk deze waardeverhoging mee te nemen in de omvang van de bijstand die in de vorm van geldlening wordt verstrekt.

Artikel 4. Aflossing

- 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 een jaar vastgesteld.
- 4.** Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 Pw dat niet uitgaat boven 110% van de van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in hoofdstuk 3 Pw, wordt geen aflossing gevegd.
- 5.** Als de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stelt het college tussentijds het maandbedrag van de aflossing op een lager of hoger bedrag vast.
- 6.** Bij de omstandigheden als bedoeld in lid 5 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 nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing en dit valt hem te verwijten, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 5. Rente

- 1.** Als, na afloop van de aflossingsperiode 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 is de wettelijke rente, verminderd met 3%, maar kan nooit negatief zijn.
- 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. Als 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 6. Jaarlijks opgave restantschuld en rentevorderingen

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

Artikel 7. Verkoop en/of vererving van de woning

1. Bij verkoop 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, en de onder artikel 5 lid 3 en 4 bedoelde bijgeschreven rente, direct afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college na toepassing van het gestelde in lid 1, besluiten een nieuwe geldlening te verlenen voor de aankoop van een andere woning in de volgende gevallen:
 - a. bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard; of
 - b. werkaanvaarding elders door belanghebbende

De geldlening wordt onder verband van hypotheek of pandrecht verstrekt tot ten hoogste het bedrag van de onder lid 1 afgeloste geldlening, mits belanghebbende het na aflossing vrijgekomen vermogen en het in lid 3 bedoelde bedrag volledig inzet voor de aankoop van de andere woning.

3. Als bij verkoop van de woning, op basis van de waarde bij vrije oplevering in het economisch verkeer, het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening en van de rentevordering, wordt het verschil kwijtgescholden.

Toelichting

Lid 1: 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.

Lid 2 en 3: 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. Als de eigen woning wordt verkocht, moet de geleende bijstand terugbetaald worden. Na terugbetaling van de geldlening kan besloten worden een nieuwe geldlening onder verband van een krediethypotheek of pandovereenkomst te verstrekken voor de aankoop van een andere woning. Dit tot maximaal het bedrag van de afgeloste lening. Voorwaarde is, dat de belanghebbende het vermogen dat na aflossing is vrijgekomen, volledig inzet voor de aankoop van de andere woning. Zo wordt voorkomen dat een verhuizing wegens bijzondere omstandigheden nadeliger uitwerkt dan het aanhouden van de woning.

Artikel 8. Hernieuwde bijstandsaanvraag

Als binnen een periode van 2 jaar na beëindiging van de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pand opnieuw recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek respectievelijk het laatst gevestigde pandrecht.

Toelichting

De periode van 2 jaar gaat dus in op het moment dat de bijstand in de vorm van een geldlening is beëindigd.

De situatie kan zich ook voordoen dat er sprake is van een (her) nieuwe bijstandsaanvraag en dat eerder geen sprake is geweest van bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pand. In dat geval is het college gehouden de bijstand te verlenen in de vorm van een geldlening als voldaan is aan de voorwaarden van artikel 50 Pw. Het college is dan ook bevoegd zekerheid te stellen in de vorm van hypotheek of pand.

Herbeoordeling

Is sprake van een waardeinstijging van de woning tijdens een lopende periode van bijstand? Dan zal het college niet opnieuw de overwaarde in de woning gaan vaststellen. Het kan immers raken aan het vertrouwensbeginsel wanneer de bijstand eerder om niet werd verstrekt en bij een waardeinstijging van de woning plots in de vorm van een geldlening. Ditzelfde geldt als de bijstand wederom in de vorm van geldlening wordt verstrekt in verband met het vermogen in de woning, wanneer eerder is meegedeeld dat de lening is volgestort. Hierbij is ook meegewogen dat de wetgever voor ogen heeft dat het regime van de Participatiewet gunstiger is voor belanghebbende dan het oude Besluit krediethypotheek

bijstand (zie TK 2002-2003, 28 960, nr. 3, p. 13). In het oude Besluit krediethypotheek bijstand bestond de mogelijkheid om een nieuwe hypotheek te berekenen eerst nadat de bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek gedurende een periode van 2 jaar onderbroken was geweest.

Artikel 9. Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de belanghebbende afwijken van de bepalingen in de beleidsregels, als strikte toepassing ervan tot onbillijkheden van overwegende aard zou leiden. In gevallen waarin de beleidsregels niet voorzien, beslist het college.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking en werken terug tot en met 1 januari 2023 en worden aangehaald als 'Beleidsregels Krediethypotheek 2023 gemeente Albrandswaard'.
2. Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels wordt ingetrokken de 'Beleidsregels Participatiewet, IOAW, IOAZ, Bbz Onderdelen Inkomen, Vermogen, Boeten, Terugvordering&Verhaal, en Regeling Kinderopvang Albrandswaard 2017'.

Vastgesteld; collegevergadering 4 juli 2023.