

Het dagelijks bestuur van Ferm Werk,

gelet op

- artikel 48, derde lid, en artikel 50, van de Participatiewet, en
- artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

overwegende dat het noodzakelijk is om een aantal nadere regels vast te stellen betreffende het aan de bijstand verbinden van verplichtingen die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen;

besluit vast te stellen de volgende

Beleidsregels krediethypotheek Participatiewet 2016 GR Ferm Werk

Artikel 1 - Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder
 - a. de wet: de Participatiewet;
 - b. bijstand: algemene bijstand volgens de wet;
 - c. belanghebbende: de persoon die recht heeft op bijstand op grond van de wet;
 - d. het dagelijks bestuur: het dagelijks bestuur van het openbaar lichaam van de gemeenschappelijke regeling Ferm Werk;
 - e. geldlening: geldlening als bedoeld in artikel 50 lid 2 van de wet;
 - f. krediethypotheek: een te vestigen zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek dan wel pandrecht indien bijstand in de vorm van een geldlening wordt verleend;
 - g. pandrecht: het recht van pand op roerende zaken, bedoeld in artikel 3:227 BW;
 - h. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door belanghebbende wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is.
2. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.
3. De regels die in deze beleidsregels zijn opgenomen over het vestigen van een hypotheek, worden op vergelijkbare wijze toegepast ten aanzien van het vestigen van een pandrecht.

Artikel 2 - Vestiging krediethypotheek

1. Het dagelijks bestuur maakt gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een krediethypotheek als bedoeld in en onder de voorwaarden van artikel 50 van de wet.
2. Het dagelijks bestuur verbindt in dat geval aan de verlening van de uitkering de verplichting dat de belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de krediethypotheek.
3. Bijkomende kosten zoals die voor de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek komen ten laste van de belanghebbende. Hiervoor kan bijzondere bijstand worden verstrekt.
4. Van het vestigen van een krediethypotheek kan worden afgezien op grond van bijzondere omstandigheden van de belanghebbende of als de financiële of administratieve lasten in relatie tot de te verlenen bijstand daartoe aanleiding geven.

Artikel 3 - Hoogte van de lening

1. De geldlening, 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 van de Participatiewet.
2. Voor de waarde van de woning wordt uitgegaan van de meest recente waardebeoordeling op grond van de WOZ. Hiervan kan worden afgeweken als de belanghebbende hierom verzoekt onder overlegging van een door een bevoegd taxateur afgegeven taxatierapport dat niet ouder is dan 1 jaar.
3. Voor zover geen WOZ-beschikking is afgegeven, vindt waardebeoordeling plaats aan de hand van een taxatie verricht door een erkend taxateur die door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen.

Artikel 4 - Hypotheekvoorwaarden

1. Aan de geldlening worden in elk geval de voorwaarden verbonden die zijn genoemd in artikel 5.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte.

Artikel 5 - Aflossingsvoorwaarden

1. De aflossingsverplichting voor de geldlening vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en duurt ten hoogste tien jaar.
2. Aflossing tijdens deze aflossingsperiode vindt maandelijks plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van twee jaar vastgesteld in overeenstemming met de betalingscapaciteit van de belanghebbende. Dit bedrag kan zo nodig tussentijds worden aangepast.
4. De betalingscapaciteit voor de maandelijkse aflossing van de lening wordt bepaald op 50% van het inkomen voor zover dat meer bedraagt dan 110% van de normbedragen genoemd in de artikelen 20 tot en met 23 van de Participatiewet, met uitzondering van art. 22a. Dit betekent dat de kostendelersnorm niet wordt toegepast.
5. 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.
6. De belanghebbende is te allen tijde gerechtigd om tijdens of na de verplichte aflossingsperiode extra aflossingen te verrichten.

Artikel 6 - Aflossing hypotheek bij vererving en verkoop woning

1. Bij verkoop of bij 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 6, vierde en vijfde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het dagelijks bestuur na toepassing van het eerste lid besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van en krediethypotheek voor de aankoop van een andere woning als bijzondere omstandigheden aan de zijde van belanghebbende daartoe aanleiding geven.
3. Een nieuwe lening als bedoeld in het tweede lid kan worden verleend tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat belanghebbende het na aflossing vrijgekomen vermogen volledig inzet voor de aankoop van de andere woning.
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 7 - Toepassing laatst gevestigde hypotheek na onderbreking bijstandverlening

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandverlening onder verband van hypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek.

Artikel 8 - Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevorderingen

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

Artikel 9 - Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag nadat deze zijn bekendgemaakt.

Aldus vastgesteld door het dagelijks bestuur van Ferm Werk op 8 september 2016.

Y. Koster-Dreese
voorzitter dagelijks bestuur Ferm Werk
B.F. Drost
secretaris dagelijks bestuur Ferm Werk

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In dit artikel worden de veel gebruikte begrippen omschreven.

Deze beleidsregels zien op het vestigen van een zekerheidsrecht als iemand eigenaar is van zijn woning. Dit recht heeft de vorm van een hypotheek als sprake is van een registergoed. Is de woning een woonwagen of woonschip dat geen registergoed is, dan kan een pandrecht worden gevestigd.

Artikel 2 – Vestiging krediethypotheek

In dit artikel is aangegeven dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid om een zekerheidsrecht te vestigen als algemene bijstand in de vorm van een lening wordt verleend aan iemand die eigenaar is van zijn woning. Artikel 50 van de Participatiewet bevat hiervoor de voorwaarden. Er zijn echter situaties denkbaar waarin het vestigen van een zekerheidsrecht en de daarmee gepaard gaande lasten ondoelmatig is. Bijvoorbeeld als tevoren kan worden aangenomen dat de bijstandsverlening van beperkte duur zal zijn. Ook kan er sprake zijn van bijzondere omstandigheden waardoor vestiging van een hypotheek niet van een belanghebbende kan worden gevegd.

De kosten in verband met het vestigen van de hypotheek komen voor rekening van belanghebbende. Deze zijn naar hun aard niet aan te merken als algemene bestaanskosten. Als hiervoor bijstand wordt verstrekt dan heeft dit de vorm van bijzondere bijstand. Die bijstand wordt niet verstrekt als lening en valt dus niet onder de krediethypotheek.

Artikel 3 - Hoogte van de lening

De hoogte van de lening is in de Participatiewet geregeld maar om reden van duidelijkheid hier herhaald. Om reden van doelmatigheid is geregeld dat in beginsel kan worden uitgegaan van de WOZ-waarde. Als die waarde naar de mening van de belanghebbende niet juist (lees te hoog) is vastgesteld, dan kan hiervan worden afgeweken. Het is dan aan de belanghebbende om door middel van een recent taxatierapport aan te tonen wat de juiste waarde is.

Artikel 4 - Hypotheekvoorwaarden

De voorwaarden verbonden aan de lening en de hypotheek zijn geregeld in de artikel 5 en 6. Deze moeten ook in de hypotheekakte worden vermeld. Daarnaast worden daarin de gebruikelijke bedingen opgenomen. Hierbij kan worden gedacht het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting. Ook het berekenen van rente wanneer de woning wordt verkocht en er niet snel wordt afgerekend is een gebruikelijk beding in een hypotheekakte; daarom is het niet nodig om dit te regelen.

Artikel 5 - Aflossingsvoorwaarden

Dit artikel vormt de kern van deze beleidsregels en is afgeleid van het Besluit krediethypotheek bijstand (Bkb) zoals dat tot 1 januari 2004 gold onder het regime van de Algemene bijstandswet.

Gebleven is het uitgangspunt dat aflossing van de lening start na beëindiging van de bijstand maar dat er een beperkte termijn is voor verplichte aflossing. Indien mogelijk wordt de lening in tien jaar afgelost, maar dat zal niet altijd mogelijk zijn. De aflossingsverplichting moet namelijk wel kunnen worden opgebracht. Hiervoor moet de betalingscapaciteit worden vastgesteld. Als regel is bepaald dat dit eens per 2 jaar gebeurt. In het oude Bkb werd het gehele inkomen boven de toepasselijke bijstandsnorm in aanmerking genomen voor de afloscapaciteit, zij het dat bijzondere bestaanskosten van het inkomen werden afgetrokken. Dit kwam overeen met de toen gebruikelijke regels voor de draagkracht bijzondere bijstand. In deze beleidsregels wordt aangesloten bij de thans geldende draagkrachtregels bijzondere bijstand. Omdat deze ruimer zijn, is geen bepaling opgenomen voor het in aanmerking nemen van bijzondere bestaanskosten. Dit betekent dat er geen betalingsverplichting is bij een inkomen tot 110% van de bijstandsnorm waarbij de kostendelersnorm buiten beschouwing blijft. Deze bepalingen komen ook terug bij de individuele inkomstenstoeslag.

Na de periode van 10 jaar is aflossing niet meer verplicht. Op die manier wordt voorkomen dat de belanghebbende tot in lengte der jaren de gevolgen ondervindt van de bijstandverlening. Op vrijwillige basis is natuurlijk altijd (extra) betaling mogelijk.

Uit het Bkb is niet de regel overgenomen om na de aflosperiode rente te berekenen. Op deze manier wordt voorkomen dat de schuld naarmate de tijd verstrijkt steeds verder toeneemt, hetgeen met name degenen met de laagste betalingscapaciteit zou treffen.

Artikel 6 - Aflossing hypotheek bij vererving en verkoop woning

Bij verkoop of vererving moet de lening en eventueel bijgeschreven rente worden afgelost. Een verkoop van de woning hoeft niet terstond gepaard te gaan met een financiële afwikkeling. Dit zal doorgaans plaatsvinden bij de overdracht van de woning. Vanaf het moment waarop belanghebbende over de opbrengst kan beschikken, zal de resterende geldlening in één keer moeten worden terugbetaald.

Er zijn echter situaties denkbaar waarin de belanghebbende kan worden gefaciliteerd bij de aankoop van een andere woning door een nieuwe krediethypotheek te vestigen. Dit kan aan de orde zijn als er dringende redenen zijn om te verhuizen vanwege bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard. Ook in de situatie dat de bijstandverlening kan worden beëindigd in verband met werkaanvaarding elders kan er reden zijn om het bedrag van de afgeloste krediethypotheek weer ter beschikking te stellen zodat iemand in de nieuwe woonplaats een andere woning aan kan kopen. Zodoende hoeft het aflossen van de krediethypotheek geen drempel te vormen.

Om gebruik te maken van deze mogelijkheid geldt als voorwaarde dat belanghebbende het na afrekening vrijgekomen vermogen volledig inzet bij het kopen van de vervangende woning.

Artikel 7 - Toepassing laatst gevestigde hypotheek na onderbreking bijstandverlening

Als iemand nadat bijstandverlening was geëindigd opnieuw bijstand aanvraagt, hoeft niet altijd opnieuw een krediethypotheek te worden gevestigd. Als de periode tot de nieuwe bijstandverlening niet langer is dan 2 jaar dan kan bijstandverlening plaatsvinden onder de eerder gevestigde hypotheek.

Artikel 8 - Jaarlijkse opgave restantschuld

De hoogte van de lening stijgt vanaf de start van bijstandverlening tot het vastgestelde plafond. Na beëindiging van de bijstandverlening vindt aflossing plaats. De belanghebbende wordt jaarlijks geïnformeerd over de stand van de lening.