

Beleidsregels Krediethypotheek

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk

Gezien:

- de bepalingen in de Participatiewet, en het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004 ende Algemene wet bestuursrecht per 1 juli 2009, waaruit voortvloeit de noodzaak ombeleidsregels op te stellen ten aanzien van de wijze waarop en de periode waarbinnen eengeldlening op grond van artikel 50 Participatiewet dient te worden terugbetaald.

Gelet:

- op door de aan het college daartoe opgelegde verplichting en verkregen bevoegdheid, als isvastgelegd in de voornoemde wetten en regelingen;

Gelezen:

- het desbetreffende voorstel van het Afdelingshoofd van de afdeling Sociale Zaken;

Besluit:

- vast te stellen de navolgende Beleidsregels Krediethypotheek, welke in werking treden per 1 januari 2015 en in de plaats treden van de voordien geldende Beleidsregels Krediethypotheek

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1:1 – Begripsomschrijvingen

- Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Algemene wet bestuursrecht of de overige in deze beleidsregels aangehaalde wetten en regelingen.
- In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk;
 - krediethypotheek: krediethypotheek: een zekerheidsrecht in de vorm van hypotheek indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van artikel 50 en artikel 48, lid 3 van de Participatiewet;
 - inkomensvoorziening: een voorziening in levensonderhoud op grond van de Participatiewet;

HOOFDSTUK 2: VESTIGING KREDIETHYPOTHEEK

Artikel 2:1 – Vorm van de lening

- Indien bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening als bedoeld in artikel 50 tweedelid van de participatiewet, is de vorm hiervan de vestiging van een hypotheekrecht op een eigen woning of een woonschip zijnde een registergoed, en van de vestiging van een pandrecht op een woonwagen of een woonschip zijnde een niet-registergoed.
- Indien de bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting minder bedraagt dan het netto minimumloon per maand, bedoeld in artikel 37 eerste lid van de Participatiewet, wordt niet tot de vestiging van een hypotheek- of pandrecht overgegaan. De eventueel te verlenen algemene bijstand wordt als geldlening of om niet verstrekt worden, afhankelijk van het bepaalde in artikel 50 van de Participatiewet, samen met artikel 48 eerste en tweede lid van de Participatiewet.
- Het college verbindt aan de verlening van bijstand onder verband van krediethypotheek of -pand als bedoeld in het eerste lid de verplichting dat de belanghebbende zich schriftelijk bereid verklaart hieraan mee te werken. Bij weigering de verklaring te ondertekenen, kan geen bijstand of voorschot worden verstrekt.

Artikel 2:2 – Vaststelling waarde woning

- De geldlening als bedoeld in artikel 2:1, is ten hoogste de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, verminderd met hypotheekschuld en het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34 tweede lid onder d van de Participatiewet.
- De waarde van de woning of de woonwagen wordt vastgesteld overeenkomstig de waarde in het economische verkeer bij vrije oplevering zoals opgenomen in artikel 34, lid 1, van de Participatiewet. De woning, c.q. de woonwagen dient getaxeerd te worden door een inoverleg met belanghebbende aan te wijzen erkende makelaar/taxateur, tenzij al een taxatierapport van niet ouder dan twaalf maanden aanwezig is. Dit taxatierapport moet uitgaan van de waarde van de woning indien onbewoond en vrij van huur;

3. In geval van een woonschip wordt de waarde vastgesteld op basis van een taxatie door een in-overleg met belanghebbende aan te wijzen erkende makelaar in Rijswijk, tenzij belanghebbende een taxatierapport toont, dat niet ouder is dan twaalf maanden, van het betreffende woonschip. Dit taxatierapport moet uitgaan van de waarde van het woonschip indien onbewoond en vrij van huur;
4. De kosten van taxatie, de hypotheekakte, de inschrijving van de hypotheek en de bijkomende kosten komen ten laste van de eigenaar. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand. Indien niet wordt overgegaan tot het vestigen van een krediethypotheek buiten de schuld van belanghebbende, kunnen de kosten van taxatie als bijzondere bijstand niet aan belanghebbende worden verleend;
5. Indien van toepassing moet in plaats van het begrip hypotheek het begrip pand worden gelezen.

Artikel 2:3 – Voorwaarden en bedingen

1. Aan de geldlening worden in ieder geval verbonden de voorwaarden genoemd in de artikelen 3:1 lid 2a en f en 3:2 t/m 3:4;
2. De in het eerste lid genoemde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheek- of pandakte.
3. Wanneer het in artikel 2.2, lid 1 van deze beleidsregels genoemde bedrag € 2500 of minder bedraagt wordt geen krediethypotheek gevestigd. De te verstrekken bijstand wordt wel als lening verstrekt.
4. Wanneer het college besluit tot het vestigen van een krediethypotheek wordt in de beschikking opgenomen dat belanghebbende en diens partner verplicht zijn mee te werken aan het tot stand brengen van de krediethypotheek.
5. Bij het niet nakomen van de verplichting genoemd in het vierde lid van dit artikel, wordt de bijstand afgewezen of wordt het recht op bijstand herzien.

Artikel 2:4 – Hypotheekakte

1. Een notaris stelt de akte voor de te vestigen krediethypotheek op. In deze akte worden in ieder geval de volgende zaken vermeld:
 - a. Personalia van de belanghebbenden
 - b. Vertegenwoordiging gemeente
 - c. Adres woning en kadastrale aanduiding
 - d. Hoogte van de te vestigen hypotheek
 - e. Hoogte van bijkomende kosten zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 4 van deze beleidsregels
 - f. De aflossingsperiode van de hypotheek
 - g. Rentepercentage bij terugvordering van de hypotheek
2. De voorwaarden zoals genoemd in artikel 2:3, lid 1 van deze beleidsregels worden tevens in de hypotheekakte opgenomen
3. De notaris stelt een concept-akte op, deze akte wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.
4. Na fiatting worden belanghebbenden en de vertegenwoordiger van de gemeente uitgenodigd voor het ondertekenen van de akte.

Artikel 2:5 – Herleving recht op bijstand

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

HOOFDSTUK 3: TERUGVORDERING EN AFLOSSING VAN BIJSTAND ONDER VERBAND VAN KREDIETHYPOTHEEK

Artikel 3:1 – Terugvordering

1. Het college zal inzake terugvordering en aflossing van de lening krediethypotheek en betaling van de rente, alsmede inzake uitstel van aflossing, steeds de betreffende hypotheekakte en/of daarbij behorende Algemene voorwaarden raadplegen, omdat de akten afwijkend van inhoud en opzet kunnen zijn.
2. De (restant) krediethypotheek wordt op grond van de in de hypotheekakte vermelde artikelen en/of daarbij behorende Algemene bepalingen, ineens opeisbaar indien:
 - a. de bijstandsverlening is beëindigd (raadpleeg hypotheekakte);
 - b. de woning wordt verkocht;
 - c. de woning overgaat door vererving of vervreemding;
 - d. niet wordt voldaan aan verplichtingen;
 - e. de bewoning is beëindigd;
 - f. sprake is van echtscheiding, faillissement, surséance van betaling, beslag op vermogen of verbeurd verklaring,

- g. ontbinding of liquidatie of een terugvordering anderszins van toepassing is m.b.t. eigenbedrijf waarvoor lening o.g.v. het Bbz 2004 is verleend onder verband vankrediethypotheek (artikel 43 Bbz 2004);
3. Terugvordering op grond van artikel 58 lid 2 sub b Participatiewet vindt plaats indien geen ofonvoldoende medewerking door belanghebbende wordt verleend aan de vestiging van een hypotheek of indien niet wordt voldaan aan de aflossingsverplichting of overige aan deelenbijstand verbonden verplichtingen
4. Vanaf moment van terugvordering of wanneer een terugbetalingsverplichting geldt, is rentever-schuldigd op basis van het percentage als in de hypotheekakte is overeengekomen.

Artikel 3:2 – Aflossing

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste 10 jaar, mits in deze periode is voldaan aan de aflossingsverplichting.
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 1 jaar vastgesteld.
4. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven stelt het college zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vast.
5. Indien gedurende de periode van aflossing verwijtbaar geen betalingen worden verricht, wordt de lening teruggevorderd en de eventuele aflossingstermijn verlengd met de periode van dewanbetaling.
6. Wanneer uitstel van betaling is verleend wegens het ontbreken van draagkracht, wordt de periode van aflossing niet verlengd.

Artikel 3:3 – Hoogte aflossing

1. Bij een inkomen gelijk aan de toepasselijke bijstandsnorm, wordt geen aflossing geëist.
2. Bij een inkomen boven de toepasselijke bijstandsnorm wordt de hoogte van het aflossingsbedrag individueel bepaald door het maken van een draagkrachtberekening.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld, maar kan wegens gewijzigde financiële omstandigheden altijd tussentijds worden herzien.
4. Bij verkoop van de woning dient de vordering ineens te worden voldaan met de opbrengst van de verkoop. Het eventuele restant van de vordering wordt dan buiten invordering gesteld.
5. Eventueel uitstel van betaling zal bij voorrang plaatsvinden op de aflossing en pas in tweede instantie op de te betalen rente.

Artikel 3:4 – Verkoop van de woning

1. Bij verkoop of vererving van de woning, en indien het gehuwden betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, alsmede de op grond van artikel 3:4 derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding elders door belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van een krediethypotheek voor de aankoop van een andere woning, 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 onder d van de participatiewet, bij de 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 3:5 – Bbz-lening onder hypothecair verband

Ingeval de Bbz-lening opeisbaar is, worden gestelde zekerheden volledig uitgewonnen. In afwijking daarvan blijft, op verzoek van betrokkene en voor zover mogelijk, een lening onder hypothecair verband, verbonden aan de eigen woning met bijbehorend erf, gehandhaafd of wordt deze tot de onbelaste waarde van deze woning gevestigd.

HOOFDSTUK 4: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 4:1 – Slotbepaling

Deze beleidsregels treden in werking per 1 januari 2015.

Artikel 4:2 – Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als Beleidsregels krediethypotheek.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van

Het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk

de secretaris, de burgemeester

TOELICHTING BELEIDSREGELS KREDIETHYPOTHEEK

ALGEMEEN

Met de invoering van de WWB is het Besluit krediethypotheek bijstand komen te vervallen. Het is sindsdien een bevoegdheid van de gemeente daartoe zelf regels op te stellen. Daarvoor is voornamelijk aansluiting gezocht bij de oude regelgeving van het vervallen besluit zoals deze gold in de Abw Het oudst bekende Besluit Krediethypotheek is van juli 1971. Deze is in de loop der jaren vele malen aangepast; onder andere in 1983, 1986, 1988, 1992, 1995 en 2000. Enkele oude openstaande krediethypotheeken kunnen nog betrekking hebben op deze oude besluiten. Dit kan gevolgen hebben met betrekking tot met name rente en de opgelegde periode van aflossing. Deze was voorheen 25 jaar en is later teruggebracht naar 10 jaar, maar kan ook (met invoering van de WWB) onbepaald zijn. Daarvoor zal steeds de betreffende hypotheekakte in het dossier dienen te worden geraadpleegd. Onder de (oude) ABW en Abw verstrekke het college, in geval van bijstandsverlening aan de eigenaar van een door hem zelf of zijn gezin bewoonde woning, de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek (artikel 20 Abw). Het Besluit krediethypotheek bijstand stelde hiertoe nadere regels. Het kabinet heeft er uit oogpunt van deregulering voor gekozen vanaf de invoering van de WWB het Besluit krediethypotheek bijstand niet meer te handhaven. Het is aan de gemeente om regels te stellen ten aanzien van de wijze waarop en de periode waarbinnen een geldlening verleend op grond van artikel 20 Abw of 50 WWB (vanaf 1 januari 2015 op grond van artikel 50 Participatiewet) dient te worden terugbetaald. Dit biedt gemeenten, in vergelijking met het oude regime meer mogelijkheden om maatwerk te bieden.

Het is aan de gemeente om regels te stellen ten aanzien van de wijze waarop en de periode waarbinnen een geldlening op grond van artikel 50 Participatiewet dient te worden terugbetaald. Dit biedt gemeenten meer mogelijkheden om maatwerk te bieden (EK 2003-2004, 28870 en 28960, B, p. 33).

TOELICHTING PER ARTIKEL

Artikel 1:1 – Begripsomschrijvingen

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2:1 – Vorm van de lening

Wanneer algemene bijstand wordt verleend en de belanghebbende is in het bezit van een door hem of zijn gezin bewoonde woning, woonschip of woonwagen, dan heeft die bijstand de vorm van een geldlening onder verband van een krediethypotheek of -pand.

Het voorgaande brengt met zich mee dat de belanghebbende verplicht is om aan de vestiging van de krediethypotheek of -pand zijn medewerking te verlenen. Indien belanghebbende weigert medewerking te verlenen wordt geen bijstand verstrekt.

Artikel 2:2 – Vaststelling waarde woning

Voor de berekening van de krediethypotheek is uitgangspunt de waarde van de woning in het economische verkeer bij vrije oplevering. De waardebepaling dient plaats te vinden door een beëdigd makelaar/taxateur voor onroerende zaken. Van de waarde in de woning blijft een gedeelte buiten beschouwing. Naast de op de woning drukkende schulden wordt vrijgelaten het bedrag zoals genoemd in artikel 34 tweede lid onder d van de Participatiewet.

In dit artikel zijn bepalingen die van toepassing zijn op een woning eveneens van toepassing op een woonschip of woonwagen. Dit betekent eveneens dat in gevallen waar het geen registergoed betreft, in plaats van het woord *hypotheek* het woord *pand* gelezen moet worden.

Artikel 2:3 – Voorwaarden en bedingen

Naast de in artikel 3:1 lid 2a en f en 3:2 t/m 3:4 genoemde voorwaarden worden in ieder geval de gebruikelijke bedingen in de hypotheek- of pandakte opgenomen.

Artikel 2:4 – Hypotheekakte

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2:5 – Herleving recht op bijstand

Bij een niet al te lange onderbreking van de bijstandsverlening moet er van worden uitgegaan dat de nieuwe bijstandsbehoefte niet los kan worden gezien van die daarvoor. Daarom is geregeld dat in gevallen waarin geen sprake is van een duurzame onderbreking, de laatste berekening van het bedrag van de maximale geldlening wordt gehanteerd. Voor zover binnen een periode van 2 jaar het maximale bedrag van die lening nog niet is aangesproken, bijvoorbeeld door voortijdige beëindiging van de bijstand, wordt de te verlenen bijstand dan ook ten laste daarvan geboekt.

Is het maximale bedrag wel volledig aangesproken en vindt bijstandsverlening verder om niet plaats en belanghebbende doet na een korte onderbreking opnieuw een beroep op bijstandsverlening dan dient, voor zover de periode waarover bijstand om niet is verstrekt korter is dan 2 jaar, niet opnieuw een krediethypotheek gevestigd te worden en vindt bijstandsverlening dus om niet plaats.

Vindt daarentegen, na een onderbreking van meer dan 2 jaar bijstandsverlening om niet, opnieuw een bijstandsaanvraag plaats dan dient opnieuw een krediethypotheek te worden gevestigd. Dit is alleen van toepassing bij een significante waardestijging, want het maximale bedrag van de vorige krediethypotheek was immers al bereikt. Het spreekt voor zich dat het op dat moment nog openstaande saldo van de geldlening onder verband van krediethypotheek, als een op de woning drukkende schuld wordt meegenomen.

In het geval er wel sprake is van een duurzame onderbreking dient te allen tijde een nieuwe hypotheek te worden gevestigd en wordt het nog openstaande saldo van de laatste geldlening als een op de woning drukkende schuld in de berekening meegenomen. Dit laatste is echter alleen van toepassing indien er nog niet benutte overwaarde is in de woning.

Artikel 3:1 – Terugvordering

Dit artikel heeft geen nadere toelichting.

Artikel 3:2 en 3:3 – Aflossing en Hoogte aflossing

De periode van 10 jaar waarin aflossing wordt gevraagd begint op het moment dat de bijstandsverlening wordt beëindigd. Indien individuele omstandigheden van de cliënt daartoe aanleiding geven, zoals wijzigingen in het inkomen, kan een lager of hogere maandelijks aflossingsbedrag vastgesteld worden. Voor het bepalen van de hoogte van de aflossing wordt een draagkrachtberekening gemaakt.

In dit artikel is aangegeven dat maandelijks een aflossing moet worden gedaan. Blijft die aflossing achterwege dan wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening teruggevorderd en is belanghebbende vanaf het moment van verzuim de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 3:4 – Verkoop van de woning

Bij verkoop van de woning dient de hypothecaire lening voor zover mogelijk uit de opbrengst te worden voldaan. Daarbij zal de notaris als eerste actie (behoren te) ondernemen en de gemeente van de (aanstaande) verkoop verwittigen. Voorts zal deze rekening houden met de eventueel nog te voldoende aflossing van een eerste hypotheek (welke voorrang heeft). Ingeval van beëindiging van bewoning (bijv. door overlijden) dan wel vererving of vervreemding, dient gelijk bij normale verkoop van de woning, de openstaande hypotheek ineens te worden vereffend. Met het (eventueel) zuiver aanvaarden door de erven van de nalatenschap, hebben deze erven alle bezittingen en schulden zonder voorbehoud aanvaard, waaronder dan ook de schuld inzake de hypotheek valt en dient men over te gaan tot aflossing ervan, zo mogelijk ineens. Voor terugvorderingsgrond zie de betreffende akte.

Wanneer de woning wordt verkocht wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard of wegens werkaanvaarding elders, kan de hypotheek als het ware worden “meegenomen” naar de nieuwe woning. Voorwaarde is dat het na afrekening vrijgekomen vermogen inclusief het bescheiden vermogen, volledig wordt ingezet voor de aankoop van de nieuwe woning. Hieraan voorafgaand dient wel altijd te worden onderzocht of het mogelijk is een woning te huren en of de eventuele overwaarde uit de koopwoning kan worden aangewend voor aflossing van de restant vordering.

Onder de uit de geldlening voortvloeiende verplichtingen valt ook de verplichting om mee te werken aan het vestigen van een krediethypotheek. Wanneer de eigenaar van een woning weigert medewerking te verlenen aan de vestiging van een krediethypotheek, kan de **in de vorm van een geldlening** verstrekte bijstand worden teruggevorderd op grond van artikel 58 lid 1 sub b Participatiewet.

Artikel 3:5 – Bbz-lening onder hypothecair verband

Bij beëindiging van een bedrijf dient de Bbz-lening volledig te worden terugbetaald. Daarbij worden de gestelde zekerheden volledig uitgewonnen. Indien de (ex-)zelfstandige een eigen woning **voor eigen bewoning** wenst te behouden, blijft voor zover mogelijk, op verzoek van belanghebbende, de lening onder hypothecair verband gevestigd, of wordt deze tot de onbelaste waarde van de woning of het pand gevestigd. Ten aanzien van rente en aflossing blijven de overige bepalingen inzake krediethypotheek van toepassing.

Artikel 4:1 – Slotbepaling

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 4:2 – Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Overgangsrecht gevallen voor 1 januari 2004

Artikel 78c WWB:

Artikel 20 van de Abw en artikel 4, vierde lid, laatste zin, van de Invoeringswet herinrichting Algemene Bijstandswet, zoals die luidde op 31 december 2003, blijven van toepassing op bijstand die op 31 december 2003 werd verleend met toepassing van die artikelen. Ten aanzien van de "oude" krediethypotheek is overgangsrecht van toepassing, in die gevallen waarin vóór 1 januari 2004 bijstand is verleend met toepassing van artikel 20 Abw of artikel 4 lid 4 laatste volzin van de Invoeringswet herinrichting Algemene bijstandswet. Deze bepaling laat het college geen ruimte voor hertaxatie in de betreffende oude gevallen. Voor bestaande uitkeringsgerechtigden aan wie vóór 1 januari 2004 bijstand is verleend met toepassing van artikel 20 Abw blijft derhalve dit artikel en het

Besluit krediethypotheek bijstand of met toepassing van artikel 4 lid 4 laatste volzin van de Invoeringswet herinrichting Algemene bijstandswet, van toepassing en daarmee het Besluit krediethypotheek bijstand. Dit geldt evenzeer voor die gevallen waarin bijstand is verstrekt onder verband van krediethypotheek op basis van de ABW (oud). Met betrekking tot terugvordering dient in deze gevallen in het bijzonder gelet te worden op de toepasselijke aflossingsperiode van de geldlening. Deze kan, anders dan nadien, 25 jaar behelzen in plaats van 10 jaar vanaf het moment van beëindiging van de bijstandsverlening.