

Het dagelijks bestuur van de Werkzaak;

Overwegende dat het wenselijk is een richtlijn vast te stellen voor het vestigen van een krediethypotheek en pandrecht;

en besluit de volgende richtlijn vast te stellen:

Richtlijn krediethypotheek en pandrecht Werkzaak

Artikel 1. Algemeen

1. Het verlenen van bijstand aan een eigenaar van een door hemzelf bewoonde woning met bijbehorend erf is slechts dan aan de orde wanneer reguliere kredietverstrekkers niet of niet onder normale voorwaarden bereid zijn om aanvullend krediet te verstrekken.
2. Bijstand in de vorm van een geldlening zoals bedoeld in artikel 50 van de Participatiewet wordt uitsluitend verstrekt onder de zekerheid van een recht van krediethypotheek.
3. In geval de woning zoals bedoeld in lid 1 een woonwagen, caravan of chalet voor permanente bewoning of woonschip (zijnde een roerende zaak) betreft en als gevolg daarvan het niet mogelijk is om hypotheekrecht te vestigen, wordt ter meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen van de geldlening een pandovereenkomst gevestigd.

Artikel 2. Bijstand voor vestigingskosten krediethypotheek

Indien bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek als bedoeld in artikel 50 lid 2 van de Participatiewet, wordt daartoe mede gerekend de eventuele bijstand in de kosten genoemd in artikel 3 lid 3 van deze richtlijn.

Artikel 3. Hoogte krediethypotheek en vestigingskosten

1. De geldlening, bedoeld in artikel 2, is ten hoogste de waarde van de woning als bedoeld in artikel 1 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 lid 2 onderdeel d van de Participatiewet.
2. Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een onafhankelijk beëdigde taxateur voor onroerende zaken die door het dagelijks bestuur wordt aangewezen.
3. De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de krediethypotheek, alsmede de overige bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als algemene bijstand.

Artikel 4. Opname voorwaarden in hypotheekakte

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in de artikelen 5 en 6 van deze richtlijn.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte.

Artikel 5. Aflossingsvoorwaarden krediethypotheek

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
2. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks op basis van automatische incasso plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van twee jaar vastgesteld.
4. De aflossing bedraagt 50% van het verschil tussen het inkomen als bedoel in artikel 32 Participatiewet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm.
5. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 Participatiewet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, wordt geen aflossing gevegd.
6. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven stelt het dagelijks bestuur, zo nodig tussentijds, op verzoek van belanghebbende het maandbedrag van de aflossing op een lager bedrag vast.
7. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in de leden 4 en 6 wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.

8. 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.
9. Het doen van extra aflossingen of het aflossen van de totale (rest)schuld is boetevrij mogelijk.

Artikel 6. Rentevordering

1. Indien met toepassing van artikel 5, lid 3 tot en met 7, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar 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 bedoeld in lid 1 is 75% van de wettelijke rente.
3. Het bedrag dat belanghebbende aan de Werkzaam betaalt ter nakoming van de aflossings- en renteverplichtingen, wordt bij voorrang afgeboekt op de rentelast. Indien het bedrag hoger is dan het op dat moment resterende rentesaldo wordt het meerdere aangemerkt als aflossing.

Artikel 7. Aflossing krediethypotheek bij vererving en 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 6 bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het dagelijks bestuur wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende, na toepassing van lid 1, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van krediethypotheek voor de aankoop van een andere woning, onder de voorwaarde dat belanghebbende het na aflossing vrijgekomen vermogen met inbegrip van het in lid 3 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 het verschil toe tussen deze opbrengst en de afrekeningen van de bancaire hypothe(e)k(en) en de krediethypotheek.
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 8. Toepassing laatst gevestigde krediethypotheek bij niet-duurzame onderbreking bijstandverlening

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

Artikel 9. Jaarlijkse 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 10. Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. Deze richtlijn treedt in werking op 1 januari 2016.
2. Voor reeds hiervoor gevestigde hypotheeken is het toen geldende beleid van toepassing, voor zover dit een gunstigere uitkomst voor belanghebbende oplevert.

Artikel 11. Citeerartikel

Deze richtlijn wordt aangehaald als "Richtlijn krediethypotheek en pandrecht Werkzaam".

Aldus vastgesteld door het dagelijks bestuur van de Werkzaam op 16 december 2015.

De secretaris,

mevrouw E. Boer MBA

De voorzitter,

mevrouw C. van Rhee - Oud Ammerveld

Richtlijn krediethypotheek en pandrecht Werkzaak

Toelichting

Algemene toelichting

In artikel 50 lid 1 van de Participatiewet is bepaald dat een huiseigenaar recht heeft op bijstand indien (verdere) bezwaring van de woning in redelijkheid niet kan worden verlangd. In lid 2 van dat artikel staat dat die bijstand uitsluitend in de vorm van een geldlening kan worden verstrekt indien de bijstand vanaf de datum van bijstandsverlening tot een jaar later naar verwachting meer bedraagt dan de netto bijstandsnorm van een echtpaar en voor zover het vermogen gebonden in de woning en bijbehorende grond hoger is dan het vrijgestelde vermogen bedoeld in artikel 34 lid 2, onderdeel d van de Participatiewet.

In artikel 48 van de Participatiewet is geregeld dat het Dagelijks bestuur 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 die bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen. Deze meerdere zekerheid bestaat uit het vestigen van een krediethypotheek of pandovereenkomst.

Verder is nog artikel 3 lid 6 van de Participatiewet van belang. Hierin is bepaald dat onder een woning mede wordt verstaan een woonwagen of een woonschip.

Wel of geen bijstand?

Benadrukt dient te worden dat bijstandverlening aan een huiseigenaar in het geheel niet aan de orde is indien een reguliere kredietverstrekker onder normale voorwaarden bereid is om aanvullend krediet te verstrekken. Kredietverstrekking door een reguliere kredietverstrekker geldt dus uitdrukkelijk als voorliggende voorziening. Slechts indien dit reguliere circuit geen of ontoereikende oplossingen biedt, komt bijstandsverlening in beeld.

Wel of geen krediethypotheek of pandrecht?

Als geen krediethypotheek (in geval van woning) of pandrecht (bijvoorbeeld in geval van aan een woning gelijkgestelde woonwagen, caravan of chalet voor permanente bewoning of woonschip) is gevestigd, loopt de Werkzaak een groot risico dat de als geldlening verstrekte bijstand, vermeerder met eventuele rente, niet of niet volledig wordt terugbetaald:

- op moment van verkoop van de woning kan de schuldenaar al uit beeld zijn bij de Werkzaak en kan hij met de opbrengst van de woning doen wat hij wil;
- als de woning in een nalatenschap valt, geldt hetzelfde. Het is niet vanzelfsprekend dat de erfgenamen zich het belang van de Werkzaak zullen aantrekken. Bovendien kunnen er meerdere schuldeisers zijn, die elk hun deel van de nalatenschap opeisen;
- bij faillissement of schuldsanering ontstaat eveneens een kwetsbare positie omdat er meerdere schuldeisers zijn.

Om deze problemen te voorkomen is het nodig om het regime van de krediethypotheek in te zetten. Het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht is een eenmalige zaak waarvoor een standaardprocedure gevolgd kan worden. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Het risico dat de verstrekte lening niet wordt terugbetaald, bijvoorbeeld in verband met hierboven beschreven situaties, is met het vestigen van een krediethypotheek voldoende afgedekt.

Artikelsgewijze toelichting

Hieronder worden de artikelen toegelicht die toelichting behoeven.

Artikel 4. Opname voorwaarden in hypotheekakte

Tot de gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte moeten worden opgenomen behoort in ieder geval het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting.

Artikel 5. Aflossingsvoorwaarden krediethypotheek

Aangezien de maximale aflossingsduur op 10 jaar is gesteld en aflossing maandelijks dient plaats te vinden, bedraagt het aflossingsbedrag in beginsel 1/120 deel van de geldlening. In lid 5 tot en met 7 is echter bepaald dat op individuele gronden de hoogte van het aflossingsbedrag wordt vastgesteld. Indien de belanghebbende een inkomen heeft op bijstandsniveau dan hoeft niet te worden afgelost.

Dit vanwege het sociale karakter waarmee de gemeentelijke geldlening zich onderscheidt van de leningen in het reguliere circuit. Aangezien ter zekerheid van terugbetaling de woning als onderpand dient, is hier slechts sprake van uitgestelde betaling en niet van afzien van de betalingsverplichting.

Aangezien de hoogte van het inkomen en de noodzakelijke uitgaven geen vast gegeven hoeven te zijn, is bepaald dat het maandelijkse aflossingsbedrag telkens voor twee jaar wordt vastgesteld. Indien de omstandigheden er naar zijn, kan ook binnen deze termijn van twee jaar op verzoek van de belanghebbende een neerwaartse bijstelling van de hoogte van het aflossingsbedrag plaatsvinden.

Bij de vaststelling van de hoogte van het aflossingsbedrag wordt, analoog aan het vaststellen van de draagkracht voor bijzondere bijstand, rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende bijzondere bestaanskosten.

Artikel 6. Rentevordering

Door het ontbreken van de renteverplichting ontstaat ruimte voor het relatief snel aflossen van de lening. Zo wordt de termijn gedurende welke de belanghebbende nog de gevolgen ervaart van de periode waarin men op bijstand was aangewezen, aanzienlijk bekort. Dit spoot met het streven om het herstel van de zelfstandige bestaansvoorziening zoveel mogelijk te bevorderen. Ook benadrukt dit het sociale karakter van de krediethypotheek ten opzichte van een bancaire hypotheek. Dit dient ertoe om mensen niet onnodig in financiële problemen te brengen bij het aanvragen van bijstand. Rente is wel verschuldigd als na de aflossingsperiode van 10 jaar nog niet het gehele vorderingsbedrag is afgelost.

Artikel 7. Aflossing krediethypotheek bij vererving en verkoop woning

In het eerste lid is geregeld dat bij verkoop van de woning de geleende bijstand dient te worden terugbetaald, alsmede de eventuele bijgeschreven rentevorderingen. Dat geldt ook bij verkoop tijdens het ontvangen van bijstand wanneer er dringende redenen zijn om te verhuizen. Overschrijven van de krediethypotheek is niet mogelijk. Er zal dus eerst afgerekend moeten worden voordat een nieuwe krediethypotheek kan worden gevestigd.

Om deze redenen is de mogelijkheid van een verwisseling van het onderpand in het tweede lid opgenomen. Daartoe kan worden overgegaan 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 hoeft in te zetten voor de bestaansvoorziening, maar daarmee een meer passende woning kan kopen.

De opbrengst van de verkochte woning is na het aflossen van de schulden (krediethypotheek en indien aanwezig bancaire hypotheek), nagenoeg altijd ontoereikend voor de aankoop van een andere woning. Het dagelijks bestuur kan de middelen als nieuwe lening onder verband van krediethypotheek ter beschikking stellen. Als voorwaarde hiervoor geldt dat belanghebbende het na afrekening vrijgekomen vermogen volledig inzet bij het kopen van een vervangende woning.

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 aan de Werkzaam in één keer moeten worden terugbetaald. Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die doelbewust beneden de geldende marktwaarde ligt, is er geen aanleiding om het bescheiden vermogen aan belanghebbende toe te kennen en evenmin om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden.

Indien de woning verkocht wordt tegen een prijs die minimaal gelijk is aan de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering en deze opbrengst is niet voldoende om de bancaire hypothe(e)k(en) en de afrekening van de krediethypotheek, dan zal het verschil aan de belanghebbende worden betaald.

Artikel 8. Toepassing laatst gevestigde krediethypotheek bij niet-duurzame onderbreking bijstandverlening

In de praktijk blijkt het voor te komen dat iemand na beëindiging van de bijstandverlening in de vorm van een krediethypotheek opnieuw op bijstand aangewezen raakt. Bij gelegenheid van de nieuwe aanvraag behoort dan een nieuwe vaststelling van het maximaal te lenen bedrag. Bij een niet al te lange onderbreking van de bijstandverlening moet er echter van worden uitgegaan dat de nieuwe

bijstandsbehoefte niet los kan worden gezien van die daarvoor. Daarom is opgenomen dat in gevallen waarin geen sprake is van een duurzame onderbreking (hier aangemerkt als één jaar), de laatste berekening van het bedrag van de maximale geldlening wordt gehanteerd. 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, wordt de te verlenen bijstand ten laste daarvan geboekt. Is het maximale bedrag wel volledig aangesproken, dan wordt de bijstand verder om niet verleend.

Indien de onderbreking tussen de laatste dag van de vorige bijstandsverlening en de eerste dag van de nieuwe bijstandsverlening langer dan een jaar bedraagt, wordt deze aangemerkt als duurzame onderbreking. In dat geval dient (als de actuele waarde van de woning daartoe aanleiding geeft) er een nieuwe krediethypotheek te worden gevestigd en wordt het verbruikte deel van de laatste geldlening als een op de woning drukkende schuld in de berekening meegenomen, dus overeenkomstig de handelswijze bij een bancaire hypotheekschuld.