

Vestiging hypotheek of pandrecht

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Lelystad
Officiële naam regeling	Beleidsregels Vestiging hypotheek of pandrecht
Citeertitel	Beleidsregels Vestiging hypotheek of pandrecht
Besloten door	college van burgemeester en wethouders
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	15-10-2015
Onderwerp	

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen.

Grondslagen

1. Algemene wet bestuursrecht, art. 4:81 e.v.

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

1. Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terug-werkende kracht	Betreft	Ontstaansbron: datum ondertekening; bron bekendmaking	Inwerkingtreding: datum ondertekening; bron bekendmaking	Voorstel gemeenteraad
15-10-2015		intrekking	23-6-2015 Flevopost, 14-10-2015	23-6-2015 Flevopost, 14-10-2015	Nr. 151309851
1-1-2004		nieuwe regeling	23-12-2003 Onbekend	23-12-2003 Onbekend	Nr. B03.01837

Beleidsregels voor de vestiging van hypotheek of pandrecht

1 Beleidsregels

Beleidsregel 1

Aan de bijstand die op grond van artikel 50 WWB als geldlening wordt verstrekt aan de eigenaar van een woning, of een woonschip dat is geregistreerd ex artikel 8:790 lid 1 BW, alsmede aan de bijstand die wordt verstrekt in de vorm van een lening voor de kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte, de inschrijving van de hypotheek en de bijkomende kosten, wordt de verplichting verbonden dat de belanghebbende de gemeente in de vorm van hypotheek zekerheid verleent voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.

Beleidsregel 2

Aan de bijstand die op grond van artikel 50 WWB als geldlening wordt verstrekt aan de eigenaar van een woonwagen, of een woonschip welke niet is geregistreerd ex artikel 8:790 BW, alsmede aan de bijstand die wordt verstrekt in de vorm van een lening voor de kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte, de inschrijving van de hypotheek en de bijkomende kosten, wordt de verplichting verbonden dat de belanghebbende de gemeente in de vorm van bezitloos pandrecht zekerheid verleent voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.

Beleidsregel 3

Ter vaststelling van de waarde van de woning, de woonwagen of het woonschip vindt taxatie plaats door een beëdigd taxateur voor onroerende zaken die door het college in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen.

Beleidsregel 4

De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, alsmede de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. De bijstand voor deze kosten betreft algemene bijstand.

Beleidsregel 5

Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden verbonden genoemd in beleidsregel 7.

Beleidsregel 6

De in beleidsregel 5 bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen, opgenomen in de hypotheekakte.

Beleidsregel 7

1. De 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 plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor de periode van een jaar vastgesteld, waarbij in beginsel per maand 1/120 gedeelte van de geldlening moet worden afgelost.
4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de Wet werk en bijstand dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, bedoeld in hoofdstuk 3 van genoemde wet, wordt geen aflossing geveerd. Tevens wordt geen aflossing geveerd indien de belanghebbende een uitkering op grond van de Wet inkomensvoorziening kunstenaars ontvangt.
5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stelt het college, zonodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing lager dan wel hoger vast. Het aflossingsbedrag wordt lager vastgesteld indien de belanghebbende niet in staat is per maand 1/120 gedeelte van de geldlening af te lossen. Indien het inkomen van de belanghebbende zodanig hoog is dat een hogere maandelijks aflossing kan worden gevraagd, dan wordt de aflossingsperiode van tien jaar evenredig bekort.
6. Indien bij de belanghebbende sprake is van een vermogenstoename door erfenis, schenking of anderszins, dient deze vermogenstoename in redelijkheid, doch in ieder geval voor zover

die hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 34 lid 3 WWB, te worden aangewend voor de aflossing van de schuld aan de gemeente.

7. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in het vijfde lid 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.

Beleidsregel 8

1. Indien door de toepassing van beleidsregel 7, onderdelen 4 tot en met 6, 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 het eerste lid, is de wettelijke rente.
3. Indien belanghebbende naar het oordeel van het college de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, doch niet kan aflossen, wordt de 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 lening.
4. Indien de 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.

Beleidsregel 9

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 beleidsregel 8, onderdeel 3 en 4, 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 werkaanvaardig elders door belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening, eveneens onder verband van hypotheek, voor de aankoop van een andere woning, tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder de 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. 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.

Beleidsregel 10

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.

Beleidsregel 11

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

2 Toelichting op de beleidsregels hypotheek of pandrecht

Verschillen tussen Abw en WWB

In art. 20 van de Algemene bijstandswet (Abw) is vastgelegd dat de bijstand móet worden verleend in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek wanneer de belanghebbende eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf (en tegeldemaking of (verdere) bezwaring van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen redelijkerwijs niet kan worden verlangd en de algemene bijstand over de periode van een jaar naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, gerekend over een maand).

Daarbij is bepaald dat de hypotheek wordt gevestigd voor zover het totale vermogen hoger is dan:

- a. het bedrag waarmee het bij de aanvang van de bijstandsverlening aanwezige overige vermogen minder bedraagt dan de toepasselijke algemene vermogensvrijlating,
- b. de eerste vrijlating van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen ad € 6807,- plus de helft van het meerdere in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen (waarbij het totaal van de vrijlating niet meer mag bedragen dan € 27.227,-).

De nieuwe Wet werk en bijstand (WWB) kent vergelijkbare regels, maar er zijn duidelijke verschillen:

De WWB bepaalt in artikel 3 lid 6 WWB dat onder woning ook wordt verstaan: woonschip of woonwagen. De Abw beperkte zich nog tot de eigen woning.

De WWB is (in art. 50) bepaalt ook dat de bijstand moet worden verleend in de vorm van een geldlening wanneer de belanghebbende eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning (of woonschip of woonwagen!) met bijbehorend erf (en tegeldemaking of (verdere) bezwaring van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden verlangd en de bijstand over de periode van een jaar naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, gerekend over een maand).

Daarbij is bepaald dat het vermogen, gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger moet zijn dan € 42.000,-.

N.B. De waarde van de bezittingen wordt (op grond van artikel 34 lid 1 WWB) vastgesteld op de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering.

De rekenregel WWB is dus eenvoudiger dan de rekenregel in de Abw.

Een ander verschil met de Abw is dat de WWB niet meer voorschrijft dat de bijstand móet worden verleend onder verband van hypotheek.

Echter, de gemeente is wel bevoegd dit zelf te regelen want artikel 48 lid 3 WWB bepaalt:

Het college kan aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.

De WWB geeft de gemeente dus de bevoegdheid de belanghebbende te verplichten zekerheid te stellen.

Dit kan bij registergoederen in de vorm van hypotheek (woningen en woonschepen die zijn geregistreerd ex artikel 8:790 lid 1 BW) of bij niet-registergoederen in de vorm van bezitloos pandrecht (woonwagens en woonschepen die niet zijn geregistreerd ex artikel 8:790 lid 1 BW). Daarbij kan de gemeente zélf bepalen of hierbij de kosten van taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek voor rekening van de belanghebbende komen.

Overwegingen

Hoewel de WWB niet dwingend voorschrijft dat de belanghebbende moet worden verplicht zekerheid te stellen voor de aflossing en de betaling van de rente voor de als lening verstrekte bijstand, is het toch duidelijk dat het opleggen van de verplichtingen voordelen biedt voor de gemeente.

Indien bijvoorbeeld een schuldenaar overlijdt of de woning wordt om een andere reden verkocht, dan is de gemeente er door de aanwezigheid van de hypotheek en daarmee de tussenkomst van de notaris van verzekerd dat de schuld aan de gemeente wordt terugbetaald.

Het vaststellen van beleidsregels te dezen kan de gemeente dus een financieel voordeel opleveren.

Aan het vaststellen van beleidsregels kleeft voor de gemeente overigens geen enkel financieel nadeel indien wordt besloten dat de kosten van taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek voor rekening van de belanghebbenden komen.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld inderdaad gebruik te maken van de in art. 43 lid 3 WWB neergelegde bevoegdheid tot het vaststellen van beleidsregels, op grond waarvan de bijstandsverlening zal geschieden onder voorwaarden, gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan de bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.