

Beleidsregels WWB inzake

Krediethypotheek en pandrecht 2004

Gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	2
2. Overgangsrecht.....	2
3. Zekerheid bij bijstand in de vorm van geldlening.....	3
4. Drempelbedrag	3
5. Vaststellen van de hoogte van de lening.....	4
6. Onderbreking van de bijstandverlening.....	4
7. Verkoop of vererving van de woning.....	4
8. Kosten.....	5
9. Vestiging en registratie.....	5
10. De belanghebbende weigert medewerking	6
11. Terugbetaling van de geldlening	7
12. Afhandeling van de aanvraag.....	8
Overzicht beleidsregels	9
Bijlage 1.....	12
Bijlage 2.....	13

1. Inleiding

In de Abw (Algemene bijstandswet) waren ten aanzien van het bezit van een eigen woning in combinatie met een aanvraag om bijstand dwingende bepalingen opgenomen. De gemeente was verplicht een volledige vermogenstoets te doen in de gevallen dat een aanvrager van bijstand eigenaar was van een door hemzelf bewoonde woning (artikel 20 Abw). Dit gold ook, onder bepaalde voorwaarden, voor woonschepen.

Wanneer het vermogen van de belanghebbende is gestoken in een door hem/haar bewoonde eigen woning of woonwag, kon, voor zover te gelde making van de woning/woonwag in redelijkheid niet van de aanvrager kan worden gevegd, onder bepaalde voorwaarden tot bijstandsverlening worden overgegaan. Als de waarde van de woning, na aftrek van de hypotheek, hoger was dan een bepaald bedrag moest er op grond van de Abw een krediethypotheek worden gevestigd. De kosten van het vestigen van de krediethypotheek en de daarmee samenhangende kosten (taxatie) kwamen voor rekening van de aanvrager. Omdat woonwagens niet als registergoederen kunnen worden aangemerkt, was het onder de Abw bij het bezit van een woonwag niet mogelijk bijstand te verstrekken onder voorwaarde van het vastleggen van een zekerheid

Op grond van artikel 50 lid 2 WWB moet de algemene bijstand aan eigenaren van woningen (op grond van artikel 3 lid 6 wordt onder woning ook verstaan een woonwag of woonschip) worden verstrekt in de vorm van een geldlening als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de te verstrekken algemene bijstand bedraagt op jaarbasis naar verwachting meer dan het bedrag ter hoogte van de basisnorm voor een echtpaar (over één maand);
- het vermogen gebonden in de woning is hoger dan het vermogen genoemd in artikel 34 lid 2 onder d WWB. Met andere woorden het vermogen in de woning (waarde van de woning minus de op de woning drukkende schulden) moet hoger zijn dan € 42.000,- (bedrag per 1 januari 2004).

De wettelijke verplichting om in voorkomende gevallen een krediethypotheek te laten vestigen is komen te vervallen. Op grond van artikel 48 lid 3 WWB kan het college echter wel besluiten om een aanvrager van bijstand te verplichten zekerheid te stellen door middel van een krediethypotheek (eigen woning) of pandrecht (eigen woonwag). De verplichting is derhalve gewijzigd in een bevoegdheid. In deze notitie wordt aangegeven hoe de gemeente met deze bevoegdheid omgaat.

De bepalingen genoemd in deze beleidsnotitie hebben alleen betrekking op algemene bijstand. Bij bijzondere bijstand wordt geen krediethypotheek gevestigd. Bij een aanvraag bijzondere bijstand zal een overschrijding van de vermogensgrens in het algemeen moeten leiden tot een afwijzing, tenzij tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring van de in de woning gebonden vermogen niet kan worden verlangd (artikel 50 lid 1 WWB). In het laatste geval kan wel bijzondere bijstand worden verleend, maar deze bijstand wordt dan "om niet" verstrekt (in overeenstemming met artikel 48, lid 1 WWB).

2. Overgangsrecht

Eigenaren van woonwagens ontvingen tot de inwerkingtreding van artikel 50 WWB de bijstandsuitkering om niet. Voor deze groep geldt dat, als zij op 31 december 2003 een Abw-uitkering 'om niet' ontvingen, er na de inwerkingtreding van de WWB niets verandert.

Als de aanvrager, die onder de overgangsregeling valt, en waarvan de bijstand werd beëindigd onder de WWB (vanaf 1-1-2004) binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van de WWB opnieuw bijstand aanvraagt blijft deze bijstand 'om niet'.

Indien de bijstand van iemand met een eigen woning/woonwag wordt beëindigd en na 12 maanden na inwerkingtreding van de WWB (dus vanaf 1-1-2005) wordt opnieuw bijstand aangevraagd, dan wordt de bijstand verstrekt in de vorm van een geldlening (met als zekerheidsstelling krediethypotheek/pandrecht).

Voor degenen die op 31 december 2003 bijstand ontvingen onder verband van een krediethypotheek blijven de bepalingen van de Abw van kracht zoals deze zijn opgenomen in artikel 20 Abw en artikel 4, 4^e

lid van de Invoeringswet herinrichting Algemene bijstandswet. Dit houdt in dat bij beëindiging van de bijstand na de inwerkingtreding van de WWB en een hernieuwde aanvraag binnen 2 jaar na beëindiging de bijstand moet worden verleend met toepassing van de op grond van het Besluit krediethypotheek bijstand gevestigde hypotheek. Een nieuwe taxatie blijft dan achterwege.

3. Zekerheid bij bijstand in de vorm van geldlening

Burgemeester en wethouders hebben op grond van de WWB de bevoegdheid om te bepalen of de als lening verstrekte bijstand al dan niet moet worden gezekerd door een krediethypotheek of pandovereenkomst.

Door het vestigen van een hypotheekrecht wordt zekerheid verkregen voor terugbetaling van de in de vorm van een lening verstrekte bijstand. De eigenaar kan op dat moment de woning niet meer vervreemden zonder dat de gemeente daar kennis van heeft. Daarnaast zijn rechten van pand en hypotheek zogenaamde voorrangrechten. Als gevolg hiervan heeft de schuldeiser (= gemeente) voorrang op eventuele andere schuldeisers (inclusief de preferente schuldeisers).

Een verpanding van bepaalde goederen is een snelle en goedkope oplossing om zekerheden te stellen. Het pandrecht is een zakelijk recht, hetgeen wil zeggen dat het recht in beginsel tegenover eenieder geldend kan worden gemaakt. Eventuele andere schuldeiser die de lange en dure gang via de rechter hebben gevolgd, moeten het eerdere op goedkope wijze verkregen pandrecht respecteren en zij zien dus in feite hun vordering inclusief de gemaakte hoge kosten in rook opgaan.

Het gebruik maken van deze bevoegdheid levert minder financiële risico's op. Voorgesteld wordt daarom optimaal gebruik te maken van deze mogelijkheid, waarbij ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de praktische uitvoerbaarheid. Aangezien er met het "Besluit krediethypotheek bijstand" onder de Abw goede ervaringen zijn opgedaan, wordt - indien mogelijk en uit praktische overwegingen gewenst - zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de aanpak in dit besluit.

Beleidsregel 1

Indien bijstand wordt verleend op grond van artikel 50 WWB, dan wordt de bijstand verleend in de vorm van een geldlening met de volgende zekerheden:

- voor de woning wordt een krediethypotheek gevestigd;
- voor de woonwagen wordt pandrecht gevestigd.

4. Drempelbedrag

Op grond van artikel 50 WWB dient de bijstand in de vorm van een lening te worden verstrekt, als het in de woning gebonden vermogen meer bedraagt dan de toepasselijke vermogensgrens. Daarnaast dient de te verlenen bijstand gerekend over een periode van een jaar meer te bedragen dan het netto minimumloon voor een 23-jarige (= bijstandsnorm voor gehuwden). Om te kunnen bepalen dat het vermogen de vermogensgrens overschrijdt is het noodzakelijk over een recente taxatie (< 12 maanden) te beschikken of een taxatie te laten uitvoeren.

Het behoort tot de gemeentelijke beleidsvrijheid om vast te stellen of al dan niet een zekerheid wordt gevestigd. Dit betekent dat de gemeente ook de mogelijkheid heeft om het drempelbedrag waarbij een zekerheid wordt gevestigd anders vast te stellen dan het drempelbedrag waarbij de bijstand in de vorm van een lening wordt verstrekt. Voorgesteld wordt geen gebruik te maken van deze mogelijkheid.

5. Vaststellen van de hoogte van de lening

Om de waarde van de woning of de woonwagen vast te stellen voor de hoogte van de lening en de zekerheidsstelling moet worden uitgegaan van de marktwaarde op het moment van de aanvraag. Het gaat dan om de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering.

Het vermogen gebonden in de woning is gelijk aan de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering minus de op de woning drukkende schulden. Voor de schulden geldt dat het bestaan moet worden aangetoond en dat er een verplichting tot terugbetaling is. Waarvoor de schulden zijn gemaakt is niet van belang.

Het bescheiden vrij te laten vermogen (artikel 34, derde lid WWB) moet apart worden vastgesteld. Met andere woorden: naast de vermogensvrijlating van de woning/woonwagen mag men ook het bescheiden vrij te laten vermogen behouden. Het vermogen in de woning/woonwagen wordt derhalve onafhankelijk vastgesteld van het bescheiden vrij te laten vermogen (artikel 34, derde lid WWB). Van het vermogen in de woning/woonwagen wordt € 42.000,= vrijgelaten (Artikel 34, tweede lid onder d WWB).

Voor het vaststellen van de waarde van de woning wordt in principe gebruik gemaakt van een taxateur. Dit kan ook een gemeentelijke taxateur betreffende die de waarde heeft vastgesteld in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Voor wat betreft de eisen die worden gesteld aan de taxatie en taxateur wordt aangesloten bij de normen die gelden om in aanmerking te komen voor de Nationale Hypotheekgarantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zie bijlage 1).

Waardestijgingen na de taxatie zijn niet van invloed op hoogte van de reeds gevestigde geldlening. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat het in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel om een geldlening om die reden te verhogen.

Beleidsregel 2 en 3

2. Ten behoeve van het vaststellen van de waarde van de woning in het economisch verkeer wordt deze getaxeerd door een in overleg aangestelde erkende taxateur. De taxatie dient plaats te vinden overeenkomstig de normen voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.
3. De hoogte van de geldlening is gelijk aan de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering minus de op de woning drukkende schulden en de vermogensvrijlating van artikel 34 lid 2 onder d WWB.

6. Onderbreking van de bijstandverlening

De gemeente heeft de vrijheid om bij een hernieuwde bijstands aanvraag na een periode van bijstandsverlening (al dan niet onder verband van krediethypotheek/pandrecht) uit te gaan van de marktwaarde van het goed op dat moment. Voorgesteld wordt echter op dit punt aan te sluiten bij het "oude" Besluit krediethypotheek bijstand waarbij bij een onderbreking van minder dan twee jaar werd uitgegaan van dezelfde geldlening die bij de eerdere bijstandsverlening was toegepast.

Beleidsregel 4

Indien binnen een periode van twee jaar na de bijstandsverlening onder verband met hypotheek of pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, dan wordt deze verleend met toepassing van de laatste geldlening.

7. Verkoop of vererving van de woning

Indien bijstand is verleend in de vorm van een geldlening, omdat sprake is van vermogen gebonden in de woning, kan de woning op een zeker moment worden verkocht. In dat geval dient de bijstand die als lening is verstrekt, in één keer te worden afgelost. Op dat moment is het vermogen immers niet meer gebonden in de woning.

Het risico van een waardedaling (net als het voordeel van een waardevermeerdering) is voor rekening van de eigenaar van de woning. Indien de woning wordt verkocht voor een lagere prijs dan bij de taxatie vastgesteld, dan zal de vordering van de gemeente daarom (deels) voldaan moeten worden uit het in de woning vrijgelaten vermogen. Als de waardedaling niet het gevolg is van de algemene prijsontwikkeling op de reguliere markt, maar het gevolg van een bijzondere individuele situatie (buiten de schuld van de woningeigenaar), dan kan overwogen worden daarvan af te wijken.

Beleidsregel 5

Bij verkoop of vererving van de woning wordt het restant van de geldlening (inclusief rente) in één keer terugbetaald.

8. Kosten

Bij bijstandsverlening in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek/pandrecht komen de kosten van de vestiging daarvan voor rekening van de aanvrager (taxatie, notaris etc.). Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verleend in de vorm van een lening.

Als na taxatie blijkt dat het vermogen in de woning/woonwagen onder de vermogensgrens blijft, dan wordt de bijstand voor deze kosten om niet verstrekt.

Beleidsregel 6

De kosten verbonden aan de taxatie, het opstellen van de akte, de inschrijving van de akte en de bijkomende kosten komen voor rekening van de aanvrager. Eventueel kan voor deze kosten bijstand worden verleend in de vorm van een geldlening.

9. Vestiging en registratie

Vestiging hypotheek

De krediethypotheek wordt gevestigd binnen 8 weken na de ingangsdatum van de bijstandsverlening.

Indien de uitkering voor definitieve ondertekening bij de notaris wordt beëindigd of indien vaststaat dat de uitkering binnen 1 maand na de geplande ondertekening bij de notaris zal worden beëindigd, dan kan overwogen worden de krediethypotheek niet te vestigen. In dat geval wordt de bijstand in de vorm van een lening verstrekt zonder zekerheidsstelling. In de toekenningsbeschikking is een verplichting tot terugbetaling opgenomen. In de toekenningsbeschikking zal, in verband met de voorgenomen vestiging van de krediethypotheek, echter nog geen terugbetalingsbepalingen zijn opgenomen. In de beëindigingsbeschikking moet daarom in dat geval worden opgenomen:

- aanvang aflossingsverplichting;
- aflossingsperiode;
- aflossingsbedrag;
- wijze van betalen;
- op welke wijze het besluit, bij gebrekkige betaling, ten uitvoer zal worden gelegd

Op het moment dat niet wordt voldaan aan de betalingsverplichting wordt de verstrekte lening teruggevorderd.

Voor de vestiging van een hypotheekrecht is een notariële akte noodzakelijk. De levering van het hypotheekrecht (klant is hypotheekgever en gemeente is hypotheeknemer) vindt plaats door inschrijving van de notariële akte bij het kadaster. In de akte moet worden aangegeven tot welk bedrag de hypotheek maximaal gaat. Zodra een recente taxatie beschikbaar is, kan dit bedrag worden bepaald. Vervolgens wordt zo spoedig mogelijk een afspraak met de notaris gepland. Aangezien de notariskosten voor rekening komen van de klant, kan de notaris in principe door hem/haar worden gekozen. De klantmanager zal echter het initiatief nemen bij de keuze van de notaris en deze keuze voorleggen aan de klant.

Registratie pandrecht

Indien pandrecht wordt gevestigd, dan wordt gebruik gemaakt van een onderhandse akte (zie bijlage 2). De akte wordt geregistreerd bij de Belastingdienst. De gemeente kan zelf bepalen waar de akte wordt geregistreerd. In de provincie Noord Brabant kan dat op de kantoren Breda en 's-Hertogenbosch van de Belastingdienst. Als de akte per post voor registratie wordt aangeboden, dan geldt als dag van registratie de dag waarop de akte is ontvangen. Als spoed is vereist, dan kan de akte worden gefaxt

De volgende gegevens van een akte worden, als ze van toepassing zijn, geregistreerd:

- de aard van de akte;
- de naam en adresgegevens van ten minste één van de partijen die in de akte optreedt of de gegevens van degene die de akte aanbiedt;
- de dagtekening van de akte;
- het aantal bladen;
- het aantal exemplaren, als een akte in meervoud is aangeboden en de exemplaren samen als één akte worden geregistreerd;
- het aantal renvoien. Een renvoi is een bijvoeging, verandering of doorhaling van de tekst, waarnaar in de kantlijn of aan het eind van de tekst wordt verwezen.

De kosten per geregistreerde akte zijn € 3 (per 1 januari 2004). De akte die voor registratie is aangeboden, wordt doorgaans binnen vier weken teruggestuurd. Het origineel wordt teruggestuurd en door de Belastingdienst worden geen kopieën of afschriften bewaard. De Belastingdienst mag aan niemand inzage geven van de geregistreerde gegevens behalve aan personen die als partij in een akte voorkomen, aan hun erfgenamen en aan rechtverkrijgenden.

Gelet op de beperkte werkzaamheden en de beperkte kosten die met de registratie van een pandrecht zijn gemoeid, wordt bij een korte bijstandsperiode niet afgezien van het registreren van pandrecht.

Als een akte die is geregistreerd niet meer geldig is, hoeft dit niet te worden gemeld. Eenmaal geregistreerde gegevens worden door de Belastingdienst namelijk niet aangepast. De gegevens worden ten minste 40 jaar bewaard.

Adressen:

Belastingdienst/Zuidwest/
kantoor Breda
Postbus 90121
4800 RA Breda
tel (076) 530 42 81
fax (076) 530 42 80

Belastingdienst/Oost-Brabant/
kantoor 's-Hertogenbosch
Postbus 70505
5201 CG 's-Hertogenbosch
tel (073) 624 52 00
fax (073) 624 51 36

Beleidsregel 7

Bij een bijstandsperiode van in totaal maximaal 12 weken kan worden afgezien van het vestigen van een krediethypotheek.

10. De belanghebbende weigert medewerking

Voor het vestigen van de zekerheid is medewerking van de belanghebbende noodzakelijk. Aan de bijstandsverlening in de vorm van een geldlening wordt op grond van artikel 48 lid 3 WWB de voorwaarde verbonden, dat de belanghebbende meewerkt aan het verbinden van zekerheid aan de geldlening. Als de belanghebbende weigert mee te werken aan de vestiging van een hypotheek- of pandrecht, dan wordt de bijstandsverlening op grond van artikel 54 lid 1 WWB opgeschort. In dat geval wordt de belanghebbende een redelijke hersteltermijn gegeven om alsnog medewerking te verlenen aan de vestiging van de zekerheidsstelling. Als de belanghebbende deze medewerking niet verleent, leidt dat tot beëindiging van de uitkering. De reeds verstrekt bijstand wordt op grond van artikel 58 lid 1 onder b WWB van de belanghebbende(n) teruggevorderd.

Beleidsregel 8

Indien de belanghebbende niet meewerkt - ook niet na het toepassen van een hersteltermijn - aan het verkrijgen van zekerheid, dan wordt de bijstandsverlening beëindigd en de reeds verstrekte bijstand wordt teruggevorderd.

11. Terugbetaling van de geldlening

Op een gegeven moment moet de geldlening wordt terugbetaald. Ten aanzien van de aflossing en de rente bij de terugbetaling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bepalingen in het Besluit krediethypotheek bijstand.

Bij verkoop of vererving wordt de geldlening in één keer afgelost (zie ook hoofdstuk 7).

Bij beëindiging van de bijstandsverlening wordt de geldlening in termijnen afgelost. De aflossing moet binnen 10 jaar plaatsvinden. Dit betekent dat elk jaar minimaal 10% van de lening wordt afgelost. Per maand bedraagt de aflossing daarom in principe 1/120^e deel van de lening.

Het is mogelijk dat het nieuwe inkomen zodanig hoog is dat een hoger maandelijks aflossingsbedrag gevraagd kan worden. De aflossingsperiode kan daarmee worden bekort. Aan de andere kant is het ook mogelijk dat het inkomen zo laag is of er is sprake van bepaalde noodzakelijke bijzondere bestaansuitgaven - zoals hoge woonlasten -, dat de belanghebbende niet in staat is de vereiste aflossing (1/120^e deel per maand) te kunnen voldoen. In dat geval kan overwogen worden een lager maandelijks aflossingsbedrag vast te stellen. Bij het vaststellen van de aflossingscapaciteit worden daarom noodzakelijke bijzondere kosten eerst op het inkomen in mindering gebracht. Indien de belanghebbende door een lager aflossingsbedrag niet in staat is geweest de geldlening binnen 10 jaar af te lossen, dan wordt na 10 jaar het restant van de lening rentedragend. Het laatste moet de belanghebbende stimuleren de aflossingstermijn zo kort mogelijk te houden.

Aangezien de hoogte van het inkomen en de noodzakelijke uitgaven geen vast gegeven hoeven te zijn, is bepaald dat het maandelijks aflossingsbedrag telkens voor één jaar wordt vastgesteld. Het gaat hierbij om een aflossingsjaar dat dus niet noodzakelijkerwijs samenvalt met een kalenderjaar. Tussentijds is bijstelling van het aflossingsbedrag ook mogelijk. Dit kan op initiatief van burgemeester en wethouders en op verzoek van belanghebbende zelf.

Wanneer belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar schuldig nalatig is om de vastgestelde aflossing te voldoen, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar. Bovendien is daarover de wettelijke rente verschuldigd, bij wijze van boete. Het ligt in de rede om in zo'n situatie eerst met belanghebbende een regeling te treffen. Is dat niet haalbaar (vanwege een weigerachtige opstelling van belanghebbende), dan staan in het uiterste geval middelen zoals beslag op het inkomen en executoriale verkoop van de woning ter beschikking.

Volgens het op 1 januari 1992 in werking getreden nieuw Burgerlijk Wetboek moet de wettelijke rente worden betaald over de tijd dat verzuimd is om aan de verplichting te voldoen. In dit besluit is aangegeven dat maandelijks een aflossing moet worden gedaan. Blijft die aflossing achterwege, dan is vanaf dat moment sprake van verzuim en is derhalve de wettelijke rente verschuldigd.

Beleidsregels 9 t/m 19

9. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
10. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
11. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
12. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stellen burgemeester en wethouders, zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vast.
13. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in beleidsregel 12 wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.

14. 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.
15. Indien door toepassing van de beleidsregels 12 en 13, 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.
16. De rente, bedoeld in het vorig lid, is de wettelijke rente, verminderd met 3 procent.
17. Indien belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, doch 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.
18. Indien belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen rente kan betalen, wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
19. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

12. Afhandeling van de aanvraag

Als tijdens de intake blijkt dat er sprake is van een eigen woning of woonwagen, dan moet de aanvrager worden geïnformeerd over het onderzoek dat nodig is voor de beoordeling krediethypotheek/pandrecht.

Klant dient bij de aanvraag schriftelijk te worden verplicht om de volgende gegevens te overleggen (artikel 17, eerste lid WWB):

Bij en woning:

- koopakte;
- de hypotheekakte(n) + overzicht van de aflossingen;
- laatste bewijs van betaalde c.q. te betalen hypotheekrente;
- saldo-opgave van de hypotheek ten tijde van de aanvraag;
- bewijs van de opstalverzekering van het onroerend goed (verzekering brand-, glas-, inbraak- en stormschade voor zover betrekking hebbend op de verzekering van het onroerend goed);
- aanslag onroerendzaak belasting (eigenaargedeelte);
- aanslag waterschapslasten;

Bij een woonwagen:

- eigendomsbewijs;
- de mogelijke leenovereenkomst van de wagen + overzicht van de aflossingen;
- de saldo-opgave van de lening ten tijde van de aanvraag;
- bewijs van de verzekering van de woonwagen (verzekering brand-, glas-, inbraak- en stormschade voor zover betrekking hebbend op de verzekering van de woonwagen);
- aanslag waterschapslasten;

Als klant tijdens de gevraagde gegevens niet (tijdig) verstrekt wordt een hersteltermijn gegeven. Indien binnen de hersteltermijn onvoldoende gegevens worden verstrekt wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten (artikel 4:5, eerste lid Awb).

Voorzover te gelde making, of (verdere) bezwaring van het in de door hemzelf of zijn gezin bewoonde eigen woning/woonwagen met bijbehorend erf in redelijkheid niet kan worden verlangd, heeft betrokkene recht op bijstand.

De belanghebbende en zijn partner zijn verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van de hypotheek/pandrecht. Komen zij deze verplichting niet na, dan is de eventueel verleende bijstand terstond opeisbaar. Klant en eventuele partner dienen tijdens de intake een zgn. bereidverklaring krediet-hypotheek/pandrecht te tekenen in tweevoud: één exemplaar is voor de klant, het andere wordt in het dossier gevoegd. Het verlenen van medewerking aan het in te stellen onderzoek is een voorwaarde voor bijstandsverlening. Indien de betrokkene(n) niet bereid is (zijn) de verklaring te ondertekenen, wordt betrokkene(n) gevraagd naar de reden hiervan. In principe zal de aanvraag vervolgens worden afgewezen omdat de verplichting op grond van artikel 48, lid 3 WWB niet wordt nagekomen.

Voor zover geen recent taxatierapport beschikbaar is, dient de aanvrager direct na het intakegesprek een taxatie aan te vragen bij een erkend taxateur.

De beoordeling van het vermogen in de woning/woonwagen en de eventuele vestiging krediethypotheek/pandrecht worden geacht binnen 8 weken (de periode waarin op een bijstandsaanvraag moet zijn beslist) te zijn afgewikkeld. Dat betekent dat de taxatie zo snel mogelijk zal moeten plaatsvinden en dat de belanghebbende al in de intakefase alle gewenste gegevens voor de beoordeling zal moeten aanleveren. Gelet op de beperkt tijd die beschikbaar is neemt de casemanager het initiatief bij de keuze van de taxateur en legt deze keuze voor aan de klant. Indien de klant zelf een taxateur wenst te kiezen, dan is het aan te bevelen een hersteltermijn op te leggen voor het overleggen van het taxatierapport.

Overzicht beleidsregels

1. Indien bijstand wordt verleend op grond van artikel 50 WWB, dan wordt de bijstand verleend in de vorm van een geldlening met de volgende zekerheden:
 - voor de woning wordt een krediethypotheek gevestigd;
 - voor de woonwagen wordt pandrecht gevestigd.
2. Ten behoeve van het vaststellen van de waarde van de woning in het economisch verkeer wordt deze getaxeerd door een in overleg aangestelde erkende taxateur. De taxatie dient plaats te vinden overeenkomstig de normen voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.
3. De hoogte van de geldlening is gelijk aan de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering minus de op de woning drukkende schulden en de vermogensvrijlating van artikel 34 lid 2 onder d WWB.
4. Indien binnen een periode van twee jaar na de bijstandsverlening onder verband met hypotheek of pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, dan wordt deze verleend met toepassing van de laatste geldlening.
5. Bij verkoop of vererving van de woning wordt het restant van de geldlening (inclusief rente) in één keer terugbetaald.
6. De kosten verbonden aan de taxatie, het opstellen van de akte, de inschrijving van de akte en de bijkomende kosten komen voor rekening van de aanvrager. Eventueel kan voor deze kosten bijstand worden verleend in de vorm van een geldlening.
7. Bij een bijstandsperiode van in totaal maximaal 12 weken kan worden afgezien van het vestigen van een krediethypotheek.
8. Indien de belanghebbende niet meewerkt - ook niet na het toepassen van een hersteltermijn - aan het verkrijgen van zekerheid, dan wordt de bijstandsverlening beëindigd en de reeds verstrekte bijstand wordt teruggevorderd.
9. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
10. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
11. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
12. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stellen burgemeester en wethouders, zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vast.
13. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in beleidsregel 12 wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.
14. 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.
15. Indien door toepassing van de beleidsregels 12 en 13, 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.
16. De rente, bedoeld in het vorig lid, is de wettelijke rente, verminderd met 3 procent.
17. Indien belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, doch 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.
18. Indien belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen rente kan betalen, wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
19. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Bijlage 1

Voorwaarden voor het taxatierapport voor Nationale Hypotheekgarantie

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dient te blijken uit een volledig ingevuld taxatierapport met dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven model-taxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door:

- het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF);
- de Landelijke Makelaars Vereniging in onroerende zaken (LMV);
- de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM);
- de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT);
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO).

Het taxatierapport dient te zijn opgemaakt door een persoon die is ingeschreven in het register van:

- de Stichting Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT), of;
- de Stichting Nederlands Instituut Certificatie en Register Makelaar-Taxateurs onroerende zaken (CRMT), of;
- de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM).

Degene die het taxatierapport opmaakt, mag noch direct, noch indirect betrokken zijn bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever. Het taxatierapport mag op het moment van offren van de lening niet ouder zijn dan 12 maanden.

Bij verkoop van een complex bestaande woningen (verkoop huurwoningen) kan worden volstaan met een taxatierapport voor het gehele complex, onder de voorwaarde dat in het taxatierapport expliciet is aangegeven voor welke woningen het rapport geldt. Indien sprake is van verschillen in waarde dan wel verschillen in achterstallig onderhoud en/of kwaliteitsverbetering, dienen in het taxatierapport de relevante gegevens per woning te zijn aangegeven.

In het taxatierapport dient expliciet te zijn aangegeven of de kosten van eventueel direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud naar schatting maximaal 10% dan wel meer dan 10% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik zullen bedragen. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud dient te worden uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden.

Indien uit het taxatierapport blijkt dat sprake is van een sloop/handhavenafweging, is Nationale Hypotheek Garantie niet mogelijk.

Bijlage 2

AKTE INHOUDENDE DE VESTIGING VAN EEN PANDRECHT OP ROERENDE ZAKEN

Ondergetekenden:

1. De gemeente **ZZZ**, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw/de heer **ABC**, hierna te noemen: "pandnemer"; en
2. de heer **XXX**, wonende te, aan de, geboren te op
en
mevrouw **YYY**, geboren te op, echtelieden, hierna zowel gezamenlijk als ieder voor zich te noemen: "pandgever".

De pandgever en de pandnemer verklaren:

1. pandnemer heeft ingaande xx-xx-xxxx aan pandgever bijstand in de vorm van een geldlening verstrekt op grond van artikel 50 van de Wet werk en bijstand;
2. afhankelijk van het door pandnemer verstrekte bedrag, bedraagt de bijstand in de vorm van een geldlening maximaal € ;
3. de verstrekte bijstand, zoals bedoeld onder 2, wordt verhoogd met eventueel verschuldigde rente;
4. pandgever erkent de direct opeisbare schuld aan pandnemer;
5. pandgever en pandnemer zijn overeengekomen dat de pandgever, tot zekerheid van nakoming van betaling van door pandnemer aan pandgever verstrekte bijstand, met alle renten en kosten die de pandgever in verband hiermee aan de pandnemer verschuldigd is of zal worden, hiermee te samen te noemen: "de Verplichtingen", een recht van pand zal verlenen op alle tot het vermogen van pandgever behorende roerende zaken, hiermee te samen te noemen: "de Bezittingen";

Vestiging pandrecht

tot zekerheid van de voldoening van de Verplichtingen verleent pandgever bij deze aan pandnemer een eerste recht van pand op de Bezittingen, welke inpandgeving pandnemer bij deze aanvaardt.

Voor deze inpandgeving gelden de volgende bepalingen:

Bepalingen

.....
.....
.....

Garanties

Artikel 1.

Pandgever garandeert aan pandnemer:

- a. pandgever is bevoegd tot vestiging van het onderhavige pandrecht op de Bezittingen;
- b. er is geen beslag gelegd op de Bezittingen of op een deel daarvan;

Artikel 2.

1. Pandgever zal alle nieuwe zaken die hij, uit welken hoofde ook, mocht nemen of verkrijgen, aan Pandnemer in pand geven onder dezelfde bepalingen en voorwaarden als in deze akte vermeld.
2. Pandgever zal al hetgeen hij uit hoofde van de Bezittingen verkrijgt terstond aan pandnemer te voldoening van de Verplichtingen voldoen.
3. Pandgever zal, de verpande zaken als een goed huisvader beheren en gebruiken en deze waar nodig (doen) repareren of vervangen.

Parate executie

Artikel 3.

1. Indien pandgever in verzuim is met de voldoening van een of meer van zijn verplichtingen jegens pandnemer, is pandnemer bevoegd de Bezittingen uit te winnen, teneinde de netto opbrengst in mindering te brengen op hetgeen pandnemer dan nog te vorderen heeft van pandgever, waarbij de netto opbrengst in de eerste plaats in mindering zal strekken op de door pandgever eventueel nog te betalen opeisbare rente en voor het overige op de door pandgever verschuldigd rente en kosten, waarbij in afwijking van artikel 244 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek de termijn wordt gesteld op tien jaar.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 249 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek is pandnemer niet verplicht van de verkoop vooraf mededeling te doen aan pandgever of aan hen die op de Bezittingen een beperkt recht hebben of daarop beslag hebben gelegd.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 252 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek is pandnemer niet verplicht van de verkoop uiterlijk de dag volgende op die van de verkoop mededeling te doen aan pandgever of aan hen die op de Bezittingen een beperkt recht hebben of daarop beslag hebben gelegd. De pandhouder is gehouden binnen dertig dagen volgende op de dag van de verkoop de in het vorige lid bedoelde mededeling bij aangetekende brief te doen.

Vervreemdingsverbod

Artikel 4.

Pandgever zal de Bezittingen niet vervreemden of verder bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van pandnemer.

Kosten

Artikel 5.

1. Alle kosten aan de registratie van het pandrecht verbonden komen ten laste van pandgever.
2. Alle kosten vallende op de tenuitvoerlegging van deze akte komen ten laste van pandgever.

Opzegging

Artikel 6.

Pandnemer is bevoegd door opzegging het pandrecht geheel of ten dele teniet te doen gaan.

Aldus overeengekomen en vastgelegd te op

De pandnemer

de pandgever