

Beleidsregels Krediethypotheek De Friese Meren

Collegebesluit 8 december 2014

Nummer: 45882

Het college van De Friese Meren besluit:

de Beleidsregels Krediethypotheek De Friese Meren vast te stellen:

Inhoud

Algemeen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2 Krediethypotheek

Artikel 3 Hoogte geldlening

Artikel 4 Voorwaarden geldlening

Artikel 5 Aflossing geldlening

Artikel 6 Rente geldlening

Artikel 7 Verkoop of vererving woning

Artikel 8 Opnieuw recht binnen twee jaar

Artikel 9 Opgave stand van geldlening en rentevordering

Artikel 10 Inwerkingtreding

Artikelsgewijze toelichting

Algemeen

Bij de beoordeling of iemand aanspraak kan maken op bijstandsverlening staat steeds de vraag centraal of de belanghebbende in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij niet over de middelen beschikt om te voorzien in de noodzakelijke kosten van het bestaan. Dit geldt ook voor degene die in het bezit is van een door de eigenaar zelf bewoonde woning. Een eigen woning vertegenwoordigt een bepaald vermogen dat, na aftrek van de eventuele schulden, soms aanzienlijk is. Feitelijk gezien beschikt men dan over middelen die, gelet op het complementaire karakter van de Wet werk en bijstand (WWB) en thans de Participatiewet, in aanmerking moeten worden genomen zodat strikt genomen geen aanleiding is voor de verlening van bijstand.

Het gaat echter om middelen waarover de belanghebbende veelal niet kan beschikken om in de kosten van zijn bestaan te voorzien, tenzij deze de woning buiten de bijstand verder bezwaart of te gelde wordt gemaakt. In de praktijk blijkt dit niet realiseerbaar, omdat een potentiële kredietverstrekker naar het inkomen kijkt. Een inkomen op bijstandsniveau is voor de kredietverstrekker te risicovol.

Als het vermogen in de woning de vrijlating overschrijdt, dan dient de bijstand in de vorm van een geldlening te worden verstrekt (artikel 50 Participatiewet). Bij het alleen verstrekken van de bijstand in de vorm van een geldlening heeft het college weinig zekerheid dat de verstrekte geldlening wordt terugbetaald. De eigenaar kan, als hij geen bijstand meer ontvangt, de woning verkopen zonder dat het college daar iets van merkt. Het invorderen van de geldlening vergt dan veel inspanning. Omdat het vaak om aanzienlijke bedragen gaat verdient het aanbeveling om zekerheid te stellen. Bij registergoederen wordt zekerheid gesteld door middel van hypotheek. Dit is mogelijk op grond van artikel 48, 3e lid van de Participatiewet.

Bij niet-registergoederen (woonwagens) is het vestigen van een hypotheek niet mogelijk en is het vestigen van een (bezitloos) pandrecht de enige manier waarop zekerheid kan worden verkregen. Desondanks zijn deze beleidsregels van toepassing bij niet-registergoederen.

De zekerheid middels (bezitloos) pandrecht is echter relatief, omdat een pandrecht wordt geregistreerd bij de Inspectie der Registratie en Successie van de Belastingdienst of bij een notaris. Deze registers zijn echter niet openbaar, en hebben daardoor een beperkte kenbaarheid voor derden.

In deze beleidsregels is o.a. vastgelegd wanneer op de geldlening moet worden afgelost en wanneer er welke rente betaald moet worden. Daarnaast zijn in deze beleidsregels een aantal bijzondere situaties opgenomen zoals bijvoorbeeld verkoop of vererving van de bezwaarde woning.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. de wet: de Participatiewet;
- b. belanghebbende: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken;
- c. bijstand: algemene en bijzondere bijstand;

- d. college: het college van burgemeester en wethouders van De Friese Meren
- e. woning: een door belanghebbende zelf of zijn gezin bewoonde woning, woonwagen of woonschip met bijbehorend erf.

Artikel 2 Krediethypotheek

Indien bijstand wordt verleend aan een belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf heeft die bijstand met toepassing van artikel 48, 3e lid en art. 50 van de wet de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek en wordt daartoe mede gerekend de eventuele bijstand genoemd in de kosten genoemd in artikel 3, derde lid van deze beleidsregel.

Artikel 3 Hoogte geldlening

1. De geldlening bedoeld in artikel 2 heeft 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 wet.
2. Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een beëdigd taxateur voor onroerende zaken die door het college in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen.
3. 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 wordt aangemerkt als algemene bijstand, tenzij aan de belanghebbende uitsluitend bijzondere bijstand wordt verleend.

Artikel 4 Voorwaarden geldlening

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

Artikel 5 Aflossing geldlening

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende tien jaar.
2. De aflossing vangt uiterlijk aan 24 maanden na het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor de periode van een jaar vastgesteld.
4. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de wet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, zoals bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, 3.2. en 3.3. van de wet, wordt een aflossing gevegd van 3% van de van toepassing zijnde norm.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

Artikel 6 Rente geldlening

1. Indien door toepassing van artikel 5, vierde lid tot en met zesde lid, 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 voor niet handelstransacties, verminderd met drie procent.
3. Indien belanghebbende naar het oordeel van het college de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar daarnaast niet meer toekomt aan de aflossing van de geldlening wordt het bedrag welke de belanghebbende wel kan betalen bij voorrang aangemerkt als aflossing. De maandrente, die daardoor niet wordt betaald, wordt opgeboekt als een verschuldigde renteverplichting.

5. Over de rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 7 Verkoop of vererving 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, 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 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 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.

Artikel 8 Opnieuw recht binnen twee jaar

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 9 Opgave stand van geldlening en rentevordering

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

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2015.
2. Ten aanzien van de besluiten van bijstandsverlening onder verband van Krediethypotheek, welke op grond van de ABW, Abw of WWB, voor 1 januari 2015, zijn verleend blijft het destijds bepaalde en als zodanig opgenomen in het desbetreffend besluit of akte van krediethypotheek van toepassing.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

De begrippen die in deze regeling worden gebruikt hebben een gelijklopende betekenis als de omschrijving in de Participatiewet en de daarbij behorende toelichting/memorie van toelichting dan wel in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Artikel 2 Krediethypotheek

Wanneer zowel algemene als bijzondere bijstand wordt verleend en de belanghebbende is in het bezit van een door hem of zijn gezin bewoonde woning dan heeft die bijstand de vorm van een geldlening onder verband van een krediethypotheek. De verleende bijstand voor de bijkomende kosten vallen hier eveneens onder.

Het vorenstaande impliceert dat de belanghebbende verplicht is om aan de vestiging van de krediethypotheek zijn medewerking te verlenen.

Artikel 3 Hoogte geldlening

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 beëindigd 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, 2e lid onder d. Participatiewet.

Artikel 4 Voorwaarden geldlening

Naast de in artikel 5 en 6 genoemde voorwaarden worden in ieder geval de gebruikelijke bedingen in de hypotheekakte opgenomen.

Een gebruikelijk beding in een hypotheekakte is o.a. dat rente verschuldigd is wanneer de woning wordt verkocht en er niet snel wordt afgerekend.

Artikel 5 Aflossing geldlening

De periode van tien jaar waarin aflossing wordt gevraagd begint uiterlijk 24 maanden na het moment dat de bijstandsverlening is beëindigd.

Per maand zal in beginsel een aflossing plaats vinden die gelijk is aan 1/120 van de geldlening. Onder andere afhankelijk van het nieuwe inkomen kan een hogere maandelijks aflossingsbedrag gevraagd worden. Daarentegen kan, indien de individuele omstandigheden daartoe aanleiding geven, ook maandelijks een lager aflossingsbedrag worden vastgesteld.

In dit artikel is aangegeven dat maandelijks een aflossing moet worden gedaan. Blijft die aflossing vanwege nalatigheid achterwege dan is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar en is belanghebbende vanaf het moment van verzuim de wettelijke rente, voor niet handelstransacties, verschuldigd.

Artikel 6 Rente geldlening

Wanneer er, binnen de periode van 10 jaar, sprake is geweest van lager aflossingsbedrag die niet kon worden gecompenseerd door hogere aflossingsbedragen op andere tijdstippen, wordt voor het nog niet afgeloste deel van de geldlening uitstel van betaling verleend. De belanghebbende blijft daarentegen wel rente verschuldigd. De rente die belanghebbende dan verschuldigd is, is de wettelijke rente, voor niet handelstransacties, minus drie procent.

Het kan voorkomen dat de belanghebbende weliswaar wel de rente (of een gedeelte daarvan) kan opbrengen maar daardoor niet aan aflossen toe komt. De renteverplichting belemmert dan het aflossen. Om dit te vermijden wordt de betaling eerst tot ten hoogste het bedrag van de renteverplichting aangemerkt als aflossing.

De rente die daardoor telkens niet betaalt kan worden zal, omdat er wordt afgelost, op termijn afnemen. Omdat over de daardoor ontstane rentevordering geen rente verschuldigd is loopt de totale schuld niet oneindig op. Wanneer de geldlening op enig moment geheel is afgelost zal de renteverplichting die op dat moment moet worden berekend nul euro zijn. Het tot dat moment totaalbedrag aan rentevorderingen wordt op de gebruikelijke wijze afgehandeld.

Over deze rentevorderingen is geen rente verschuldigd. Dit, in tegenstelling tot de renteverplichting bij schuldige nalatigheid.

Artikel 7 Verkoop of vererving woning

In dit artikel is geregeld dat bij verkoop van de woning of bij vererving de geleende bijstand, althans het restant van de geldlening, alsmede de eventueel bijgeschreven rentevordering direct bij de overdracht wordt afgerekend.

Dit geldt in principe ook bij verkoop tijdens het ontvangen van bijstand wanneer er dringende redenen zijn om te verhuizen. Desondanks wordt in het 2e lid de mogelijkheid gegeven tot verwisseling van het onderpand.

Artikel 8 Opnieuw recht binnen twee jaar

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 twee jaar het maximale bedrag van die lening nog niet is aangesproken, bijv. door voortijdige beëindiging van de bijstand, wordt de te verlenen bijstand dan ook ten laste daarvan geboekt.

Is het maximale bedrag volledig aangesproken en vindt bijstandsverlening verder om niet plaats en de belanghebbende doet na een korte onderbreking opnieuw een beroep op bijstandsverlening dan dient, voor zover de periode van onderbreking korter heeft geduurd dan twee jaar, niet opnieuw een krediethypotheek gevestigd te worden. De bijstandsverlening vindt daardoor dus om niet plaats.

In het geval er wel sprake is van een duurzame onderbreking (= onderbreking van meer dan twee jaar) dient te allen tijde een nieuwe krediethypotheek te worden gevestigd. Dit ongeacht of bijstandsverlening voor het laatst in de vorm van een krediethypotheek of om niet plaatsvond.

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 in de berekening wordt meegenomen.

Artikel 9 Opgave stand van geldlening en rentevorderingen

Tijdens de looptijd van de lening wordt aan de belanghebbende een opgave verstrekt van de stand van de geldlening en van de eventueel opgeboekte rentevorderingen.

Artikel 10 Inwerkingtreding



Deze regeling is niet van toepassing voor de belanghebbende die op 31 december 2014 recht had op bijstand, en eigenaar was van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf. Ten aanzien van de besluiten van bijstandsverlening onder verband van een krediethypotheek, welke op grond van de ABW, Abw of WWB (tot 1 januari 2015) zijn verleend blijft het destijds bepaalde en als zodanig opgenomen in het desbetreffende besluit en/ of akte van krediethypotheek van toepassing.