

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier houdende regels omtrent hypotheek en recht Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Westerkwartier 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier;

overwegende dat het hebben van beleidsregels in verband met het verstrekken van een krediethypotheek en pandrecht noodzakelijk wordt geacht;

gelet op artikel 50 van de Participatiewet;

B E S L U I T :

vast te stellen de

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Westerkwartier 2019

Artikel 1 Algemeen

1. Indien bijstand als bedoeld in artikel 50 lid 2 van de Participatiewet wordt verleend aan de eigenaar van een woning, die door de eigenaar of zijn gezin wordt bewoond, wordt de bijstand verstrekt in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of in de vorm van pandrecht bij een niet-registergoed.
2. Er bestaat geen recht op bijstand als er sprake is van vermogen in de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwagen indien de belanghebbende dit te gelde kan maken door bezwaring, verdere bezwaring of verkoop.
3. Er bestaat geen recht op bijstand als er sprake is van vermogen in de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwagen en van de belanghebbende niet verlangd kan worden dit te gelde te maken, moet de belanghebbende een intentieverklaring ondertekenen dat hij bereid is een krediethypotheek te vestigen. Als de belanghebbende hiertoe niet bereid is, wordt het verzoek om bijstand afgewezen wegens het niet meewerken aan de vestiging van krediethypotheek of pandovereenkomst.
4. Bijstand kan om niet worden verleend indien het vermogen, verbonden in de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwagen, lager is dan het vermogen genoemd in artikel 34 lid 2 sub d Participatiewet.

Artikel 2 Geldlening

1. Aan de belanghebbende van de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwagen wordt een geldlening verstrekt indien het vermogen verbonden in de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwagen hoger is dan het vermogen genoemd in artikel 34 lid 2 sub d Participatiewet.
2. De geldlening is ten hoogste de waarde van de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwagen in het economische verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34 lid 2 sub d Participatiewet.
3. Indien bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pandrecht wordt daartoe mede gerekend de eventuele bijstand in de kosten als bedoeld in lid 5.
4. Ter vaststelling van de waarde van de woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwagen wordt uitgegaan van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering. Taxatie vindt plaats door een beëdigd taxateur voor onroerende zaken die door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen of door een gemeentelijke taxateur.
5. De kosten verbonden aan de taxatie en de hypotheekakte, de inschrijving van de hypotheek of pandrecht, alsmede de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. Voor deze kosten kan bijstand worden verleend. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als bijzondere bijstand en in het geval de bijstand aan belanghebbende wordt verleend altijd in de vorm van bijzondere bijstand.
6. Aan de geldlening worden in elk geval voorwaarden verbonden zoals bedoeld in deze beleidsregels. Deze voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte en de verklaring tot pandrecht.

Artikel 3 Aflossing van de geldlening

1. Aflossing van de geldlening vindt rentevrij plaats gedurende ten hoogste 10 jaar.
2. Jaarlijks dient tenminste een bedrag van 10% van de hoofdsom te worden terugbetaald.
3. De aflossing vangt aan op het moment van beëindigen van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
4. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van 1 jaar vastgesteld.
5. Bij een inkomen dat niet boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, als bedoeld in de Participatiewet uitgaat, wordt geen aflossing gevestigd.
6. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kunnen burgemeester en wethouders zo nodig tussentijds het maandbedrag op een hoger dan wel lager bedrag vaststellen.
7. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in lid 6 wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van de belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.
8. Indien de belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van 10 jaar schuldig nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening terstond opeisbaar.

Artikel 4 Rentevordering

1. Indien na toepassing van het gestelde in artikel 3 van deze beleidsregels en na afloop van de aflossingsperiode van 10 jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost, is vanaf dat moment maandelijks de wettelijke rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. De wettelijke rente bedoeld in lid 1 wordt verminderd met 3 procent tot een minimum van 0 procent.
3. Indien de belanghebbende naar het oordeel van burgemeester en wethouders de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar 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 betaald wordt bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
4. Indien de 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.
5. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 5 Verkoop of vererving van de woning

1. Bij verkoop of bij vererving van de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwag 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 bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwag en wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van de belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding elders kan na toepassing van het gestelde in lid 1 aan belanghebbende een nieuwe geldlening verleend worden, eveneens onder verband van hypotheek of pandrecht voor de aankoop van een andere woning, woonschip of woonwag. Dit kan tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge lid 1 afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat de belanghebbende het na aflossing vrijgekomen bedrag volledig inzet voor de aankoop van de andere woning, woonschip of woonwag.
3. Indien bij verkoop van de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwag en op basis van de waarde in het economische 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.
4. Bij verkoop van de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip of woonwag tegen een prijs overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering komt, voor zover de opbrengst daartoe toereikend is, aan de belanghebbende in ieder geval het bedrag toe dat op grond van artikel 34 eerste lid onderdeel a en tweede lid onderdeel d van de Participatiewet bij de vaststelling van de geldlening op de woning, woonschip en woonwag.

Artikel 6 Overige bepalingen

1. Indien binnen een periode van 2 jaar na beëindiging van de bijstandsverlening onder verband van hypotheek of pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek of pandrecht.
2. Indien na een periode van 2 jaar na beëindiging van de bijstandsverlening onder verband van hypotheek of pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, dient er een nieuwe hypotheek of pandovereenkomst gevestigd te worden op basis van het dan actueel vastgestelde vermogen.
3. Aan de belanghebbende wordt dit in de beëindigingsbeschikking meegedeeld.
4. Aan de belanghebbende wordt jaarlijks na afloop van het kalenderjaar een saldobestemming verstrekt met de stand van de geldlening en de rentevorderingen.

Artikel 7 Inwerkingtreding en intrekking

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking ervan.
2. Gelijktijdig met het inwerkingtreden van deze beleidsregels worden de volgende regelingen vervallen verklaard:
 - a) Beleidsregels krediethypotheek en pandrechtovereenkomst ISD Noordenkwartier 2015.
 - b) Verordening krediethypotheek en pandrecht 2005 gemeente Grootegast.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Westerkwartier 2019.

*Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 15 januari 2019*

F.H. Wiersma, burgemeester

A. Schulting, secretaris