

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena houdende regels omtrent hypotheek Beleidsregel Krediethypotheek Participatiewet Altena 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,
gelezen het voorstel van de Altenacolleges;

besluit:

- Beleidsregel krediethypotheek Participatiewet Werkendam, ingaande 1 september 2017
- Beleidsregels krediethypotheek Participatiewet Woudrichem, ingaande 1 september 2017

- Beleidsregel Krediethypotheek Participatiewet Altena 2019.

Beleidsregel Krediethypotheek Participatiewet Altena 2019

Artikel 1. ALGEMEEN

Indien bijstand wordt verleend mede op grond van artikel 50 Participatiewet wordt ter meerdere zekerheid een recht van hypotheek c.q. pand gevestigd.

Artikel 2. WAARDE WONING

Hoogte hypotheek, taxatie woning, vestigingskosten ten laste van belanghebbende

- De hypotheek c.q. pand, bedoeld in beleidsregel 1, is 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 Participatiewet.
- Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een beëdigd taxateur voor onroerende zaken die door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen.
- De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, de pandovereenkomst, alsmede de bijkomende kosten, worden voldaan uit de te vestigen hypotheek en komen derhalve ten laste van de belanghebbende. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als algemene bijstand, tenzij aan de belanghebbende uitsluitend bijzondere bijstand wordt verleend.

VOORWAARDEN

Artikel 3. Opname voorwaarden in hypotheekakte c.q. pandovereenkomst

- Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden, genoemd in de beleidsregels 4 en 5.
- De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte c.q. pandovereenkomst.

Artikel 4. Aflossingsvoorwaarden hypotheek c.q. pand

- De aflossing vangt aan twee jaar nadat de uitkering is beëindigd;
- Bij de berekening van de hoogte van het alsdan maandelijks af te lossen bedrag wordt aansluiting gezocht bij de draagkrachtberekening zoals die geldt bij de bijzondere bijstand;
- Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van twee jaar vastgesteld.
- Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, stellen burgemeester en wethouders het maandbedrag van de aflossing voor een langere periode dan twee jaar vast, dan wel wordt zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vastgesteld
- Indien belanghebbende nalatig is de vastgestelde aflossing te voldoen, is de achterstand terstond opeisbaar en is daarover tevens de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 5. Verschuldigde rente

1. Indien na afloop van de aflossingsperiode van twee 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, verminderd met 3 procent.
3. Indien de 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.
4. 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.
5. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.
6. Het restant van de geldlening en de bijgeschreven rente kan niet meer bedragen dan het oorspronkelijke bedrag waarvoor hypotheek is gevestigd, tenzij er rente in rekening wordt gebracht op grond van beleidsregel 4 vijfde lid.

Artikel 6. Verkoop van de woning, woonwagen of woonschip

1. Bij verkoop of bij vererving van de woning, de woonwagen of het woonschip 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 4 vijfde lid, en beleidsregel 5 derde en vierde lid, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning, de woonwagen of het woonschip kunnen burgemeester en wethouders wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van hypotheek of pandrecht voor de aankoop van een andere woning, woonwagen of woonschip, 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, woonwagen of woonschip.
3. Indien bij verkoop van de woning, de woonwagen of het woonschip 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.

HERLEVING RECHT OP BIJSTAND

Artikel 7. Niet duurzame onderbreking bijstandsverlening

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstand onder verband van hypotheek of pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze/dit verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek c.q. het laatst gevestigde pandrecht.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8. Opgave

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

Artikel 9. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van 1 januari 2019.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Krediethypotheek Participatiewet Altena 2019.

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena van 3 januari 2019

*De secretaris,
drs. A.J.E. van der Werf-Bramer*

*de voorzitter,
M.A. Fränzel MSc*

Toelichting beleidsregel Krediethypotheek Participatiewet Altena 2019

De Participatiewet kent ten opzichte van de Abw een aantal wijzigingen in de regeling van de gevolgen voor de bijstand van het vermogen gebonden in voor bewoning bestemde zaken. In de eerste plaats is de nieuwe regeling niet alleen van toepassing op registergoederen (eigendom woning en woonschepen boven een bepaald tonnage), maar ook op niet-registergoederen, zoals woonwagens en woonschepen onder een bepaald tonnage. De Participatiewet beoogt hiermee de rechtsgelijkheid te bevorderen en het hiaat in te vullen dat in deze door de rechtspraak is geconstateerd.

Voorts is het aan de gemeente gelaten om te bepalen of de als lening verstrekte bijstand al dan niet wordt gezekerd door middel van een hypotheek- of, waar het niet-registergoederen betreft, pandovereenkomst.

1. Algemeen

Dit artikel verwijst naar artikel 50 Participatiewet waarin de voorwaarden worden genoemd voor de verlening van bijstand in de vorm van een geldlening. Beleidsregel 1 geeft aan dat in deze situatie de vorm van de geldlening een hypotheek is.

2. Waarde woning

Anders dan in de Abw kent de Participatiewet nog maar één vaste vrijlating van maximaal het in artikel 34 lid 2 sub d genoemde bedrag. Om redenen van vereenvoudiging is voor het vermogen gebonden in de eigen bewoonde woning met bijbehorend erf gekozen voor één vaste vrijlating in plaats van voor een vrijlating aan de voet, verhoogd met de helft van het meerdere van het vermogen. Evenals in de Abw geldt deze vrijlating onafhankelijk van die van het bescheiden vermogen.

3 en 4. Opname voorwaarden en aflossingsvoorwaarden

Geen bijzonderheden.

5. Verschuldigde rente

Rente is verschuldigd bij schuldige nalatigheid ten aanzien van het voldoen van de aflossing binnen de periode van tien jaar. Het rentepercentage is in dat geval gelijk aan de wettelijke rente. Na de aflossingsperiode van tien jaar is altijd rente verschuldigd om het verschil met andere leningen beperkt te houden. Deze rente is 3 procent lager dan de wettelijke rente. Wanneer die rente niet kan worden betaald, wordt deze als vordering bijgeschreven bij het niet-afgeloste deel van de geldlening. Over deze rentevorderingen is geen rente verschuldigd. Dit in tegenstelling tot de rente bij schuldige nalatigheid, waarbij wel sprake is van rente over een rentevordering.

6. Verkoop van de woning, woonwagen of woonschip

In beleidsregel 6, eerste lid, is geregeld dat bij verkoop van de woning, woonwagen of woonschip de geleende bijstand dient te worden terugbetaald, alsmede de eventueel bijgeschreven rentevorderingen. Dat geldt ook bij verkoop tijdens het ontvangen van bijstand wanneer er dringende redenen zijn om te verhuizen.

In het tweede lid is echter bepaald dat burgemeester en wethouders een verwisseling van onderpand kunnen toestaan 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 aankopen. Aangezien de laatste hypotheek in verband met de bijstandsverlening is afgelost, ontbreken deze middelen voor de aankoop van een andere woning. Burgemeester en wethouders kunnen deze middelen als nieuwe lening onder verband van bijstandshypotheek ter beschikking stellen. Als voorwaarde hiervoor geldt dat belanghebbende het na afrekening vrijgekomen vermogen volledig inzet bij het kopen van een vervangende woning. Met deze uitzondering op het inzetten van vrijgekomen vermogen voor de bestaansvoorziening en de mogelijkheid tot het verstrekken van een nieuwe geldlening wordt vermeden dat een verhuizing wegens bijzondere omstandigheden nadeliger uitwerkt dan het aanhouden van de woning.

7. Niet duurzame onderbreking bijstandsverlening.

In gevallen waarin geen sprake is van een duurzame onderbreking, wordt de laatste berekening van het bedrag van de maximale geldlening gehanteerd. Voor zover het maximale bedrag van die geldlening nog niet is aangesproken, hetzij door 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. Van een niet duurzame onderbreking is sprake zolang er nog geen twee jaar is verstreken. Deze periode wordt redelijk geacht. Is de onderbreking tussen de laatste dag van de vorige bijstandsverlening en de eerste van de nieuwe bijstandsverlening langer dan twee jaar, dan wordt deze aangemerkt als een duurzame onderbreking. In dat geval dient er een nieuwe hypotheek 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 handelwijze bij een bancaire hypotheekschuld.

