

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder houdende Krediethypotheek en Pandrecht Participatiewet

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
gelet op artikel 48 derde lid en artikel 50 van de Participatiewet;

b e s l u i t :

Vast te stellen de Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder houdende Krediethypotheek en Pandrecht Participatiewet

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt, die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;
 - b. Wet: Participatiewet;
 - c. Woning: woonhuis, woonwagen of woonschip
 - d. Krediethypotheek: het zekerheidsrecht in de vorm van hypotheek (ex art. 3:260 e.v. Burgerlijk Wetboek) dat kan worden gevestigd op registergoederen, zoals een woonhuis, indien algemene bijstand wordt verleend;
 - e. Pandrecht: het zekerheidsrecht (ex art. 3:237 e.v. Burgerlijk Wetboek ('stil pandrecht')) dat kan worden gevestigd op roerende zaken indien algemene bijstand wordt verleend.

Artikel 2 Verdere bezwaring

Indien naar het oordeel van het college een kans bestaat dat een (aanvullende) hypothecaire lening bij een reguliere, commerciële hypotheekverstrekker tot de mogelijkheden behoort kan het college belanghebbende naar een dergelijke hypotheekverstrekker verwijzen. De hypotheekverstrekker kan dan beoordelen of ruimte is voor verdere bezwaring.

Artikel 3 Tegeldemaking van de woning

1. In de beoordeling of de woning tegelde gemaakt kan worden, kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen:
 - a. de hoogte van de overwaarde van de huidige woning;
 - b. de omvang van de huidige woning in relatie tot de gezinsgrootte;
 - c. de huidige woonlasten en de noodzaak om hiervoor bijzondere bijstand te verlenen;
 - d. de situatie op de woningmarkt;
 - e. de beschikbaarheid van toereikende vervangende woonruimte;
 - f. de woonkosten die zijn gemoeid bij koop of huur van vervangende woonruimte;
 - g. de individuele sociale omstandigheden.
2. Gezien de sociale gevolgen en de grote financiële impact van de tegeldemaking van de woning, gaat het college hier terughoudend mee om.

Artikel 4 Vorm van de geldlening

1. Indien voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, recht op bijstand bestaat als bedoeld in artikel 50 eerste lid van de wet en die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50 tweede lid van de wet, wordt die verleend onder verband van hypotheek.
2. Indien voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woonwagen met bijbehorend erf of een bewoond woonschip met bijbehorend erf, overeenkomstig artikel 50 eerste lid van de wet, recht op bijstand bestaat en die bijstand de vorm heeft van een geldlening, als bedoeld in artikel 50 tweede lid van de wet, wordt die verleend onder vestiging van een pandrecht.
3. Indien de geldlening als bedoeld in artikel 50 tweede lid van de wet niet meer bedraagt dat € 5.000,- wordt afgezien van het eerste lid dan wel van het tweede lid.

Artikel 5 Medewerkingsplicht en afstemming

1. Het college verbindt aan de verlening van bijstand onder verband van hypotheek cq onder vestiging van pandrecht als bedoeld in artikel 4 de verplichting dat belanghebbende meewerkt aan vestiging van hypotheek dan wel pandrecht.
2. Indien belanghebbende in een voorkomend geval niet meewerkt aan het vestigen van hypotheek cq pandrecht, dient de bijstand in zijn geheel te worden geweigerd vanaf ingangsdatum van de bijstand. Reeds verleende bijstand is terstond opeisbaar.

Artikel 6 Bijstand voor vestigingskosten hypotheek of pandrecht

Indien bijstand wordt verleend in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek cq onder verpanding als bedoeld in artikel 4 wordt daartoe mede gerekend de eventuele bijstand in de kosten, genoemd in artikel 7.

Artikel 7 Hoogte hypotheek of pandrecht, taxatie woning en vestigingskosten

1. De geldlening, bedoeld in artikel 6, 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 van de wet.
2. Ter vaststelling van de waarde van de woning vindt taxatie plaats door een taxateur die door het college na consultatie van de belanghebbende wordt aangewezen of door een gemeentelijk taxateur.
3. De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het vestigen van het pandrecht, zoals het opstellen van de pandakte, alsmede de bijkomende kosten, komen ten laste van belanghebbende. De bijstand voor deze kosten wordt aangemerkt als algemene bijstand en komt ten laste van de geldlening.
4. Bij het vestigen van het pandrecht kan gekozen worden voor het opstellen van een pandakte of voor het opstellen van een onderhandse, geregistreerde akte.

Artikel 8 Voorwaarden krediethypotheek of pandrecht

1. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden, genoemd in artikelen 9 en 10.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden tezamen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte of pandrechtakte.

Artikel 9 Aflossingsvoorwaarden krediethypotheek of pandrecht

1. Aflossing van de geldlening, gebaseerd op artikel 48 derde lid en artikel 50 van de wet, vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar. De aflossing van de geldlening is gedurende deze tien jaar rentevrij.
2. 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.
3. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats. Het maandbedrag van de aflossing wordt vastgesteld op grond van een draagkrachtberekening voor de krediethypotheek cq. pandrecht gebaseerd op bijlage I.
4. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld. Bij een inkomen dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm wordt geen aflossing gevegd.
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 vierde lid wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van de belanghebbende komende, bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.

Artikel 10 Restant vordering

1. Belanghebbende is de wettelijke rente verschuldigd over de aflossingstermijn vanaf het moment dat hij nalatig is gebleken de termijn te betalen.
2. Indien door toepassing van artikel 9, 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.
3. De rente bedoeld onder het eerste lid is de wettelijke rente verminderd met 3 procent.
4. Indien de belanghebbende naar het oordeel van het college de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar niet kan aflossen, wordt de rente als aflossing geboekt en wordt de rente die daardoor niet wordt betaald bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
5. Indien 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.
6. Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 11 Aflossing van de krediethypotheek of pandrecht ineens

Aflossing van de geldlening vindt ineens plaats als:

- a. de woning wordt verkocht, of;
- b. belanghebbende overlijdt of in geval van een echtpaar de langstlevende echtgenoot, en de woning, woonwagen of woonschip vererft, of;
- c. belanghebbende de overwaarde te gelde wil maken door bijvoorbeeld het oversluiten van de hypotheek cq. pandrecht of het afsluiten van een nieuwe hypotheek cq. pandrecht.

Artikel 12 Aflossing hypotheek of pandrecht bij vererving en verkoop 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 9 bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van de belanghebbende, 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 afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat de 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. Bij verkoop van de woning 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 en artikel 50 van de wet bij de vaststelling van de geldlening op de waarde van de woning in mindering is gebracht.
4. 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 13 Toepassing laatst gevestigde hypotheek of laatst gevestigd pandrecht bij niet-duurzame onderbreking bijstandverlening

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandverlening onder verband van hypotheek cq. onder verpanding wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek dan wel het laatst gevestigde pandrecht.

Artikel 14 Bijlage

Bijlage I (Vaststelling hoogte aflossingsruimte krediethypotheek of pandrecht) maakt onverkort onderdeel uit van deze beleidsregel.

Artikel 15 Bijzondere omstandigheden

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 16 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Krediethypotheek en Pandrecht Participatiewet.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van zijn bekendmaking en werkt terug tot 1 januari 2019.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 5 februari 2019.

Koen Schuiling

Burgemeester

Robert Reus

Secretaris

BIJLAGE I VASTSTELLING HOOGTE AFLOSSINGSRUIMTE KREDIETHYPOTHEEK EN PANDRECHT

De aflossingsruimte wordt vastgesteld aan de hand van de van toepassing zijnde inkomen inclusief vakantietoeslag. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met noodzakelijke voor eigen rekening van de belanghebbende komende bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen. Vervolgens wordt bedrag verminderd met de bijstandsnorm inclusief vakantietoeslag. De woonkostentoeslag wordt hierbij opgeteld, waarna de uitkomst wordt vermenigvuldigd met 45%.
BEREKENING AFLOSSINGSRUIMTE

Netto maandinkomen			
Inkomsten per maand			
(netto (gezins)inkomsten (excl. vakantietoeslag))	€.....		
Af: Bijstandsnorm (excl. vakantietoeslag)	€/-		
Ziektekostenverzekering			
Premie Zvw (Basis)	€.....		
Premie Zvw (aanvullend)	€.....+	€.....	
Inkomensafhankelijke bijdrage	€.....		
Zorgtoeslag	€.....+	€.....-/-	
Meerkosten ziektekosten (resultaat mag niet lager dan € 0,00)	€.....		
Woonlasten*			
Rekenhuur	€.....		
Normhuur**	€ p.m.+		
Huurtoeslag (resultaat mag niet lager zijn dan €0,00)	€.....+		€.....+
Bijzondere kosten			
(bijzondere uitgaven (die niet op andere wijze (kunnen) worden vergoed))***			€.....+
			€.....-
			/-
			€.....
Bij:			
standaard aflossingsbedrag overeenkomstig van toepassing zijnde bijstandsnorm	€.....+		
aflossingsruimte per maand		€.....	
(de aflossingsruimte wordt eventueel verhoogd met het (volledige) recht op vakantietoeslag)			

* De correctie woonlasten is gebonden aan een maximum, dat gelijk is aan de maximum huurtoeslag die ontvangen kan worden.

** Dit is de in de bijstandsnorm begrepen wooncomponent.

*** Bijvoorbeeld kosten langdurig medicijngebruik, voor woon-werkverkeer noodzakelijke reiskosten etc.