

BELEIDSREGELS KREDIETHYPOTHEEK GEMEENTE VEENDAM 2015

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

- In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - de wet: de Participatiewet;
 - bijstand: algemene en bijzondere bijstand volgens de wet;
 - belanghebbende: de persoon die recht heeft op bijstand op grond van de wet;
 - het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veendam;
 - geldlening: geldlening als bedoeld in artikel 50 lid 2 van de wet;
 - krediethypotheek: een te vestigen zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek dan wel pandrecht indien bijstand in de vorm van een geldlening wordt verleend;
 - pandrecht: het recht van pand op roerende zaken, bedoeld in artikel 3:227 BW;
 - registergoed: een goed als bedoeld in artikel 3:10 BW;
 - woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is.
- Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.
- De regels die in deze beleidsregels zijn opgenomen over het vestigen van een hypotheek, worden op vergelijkbare wijze toegepast ten aanzien van het vestigen van een pandrecht.

Hoofdstuk 2. Krediethypotheek

Artikel 2. Vestiging krediethypotheek

- Het college maakt gebruik van de bevoegdheid tot het vestigen van een krediethypotheek als bedoeld in en onder de voorwaarden van artikel 50 van de wet.
- Het college verbindt aan de verlening van de uitkering de verplichting dat de belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de krediethypotheek.

Artikel 3. Hoogte hypotheek | Taxatie woning | Vestigingskosten ten laste van belanghebbende

- De geldlening, bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels is ten hoogste de waarde van de woning 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, onder d, van de wet.
- Voor de waardevaststelling, als bedoeld in lid 1, kan worden uitgegaan van de meest recente WOZ-beschikking die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de belanghebbende wordt uitgereikt.
- Op verzoek van de belanghebbende kan van deze WOZ-waardebekijking worden afgeweken met een taxatie, indien de vastgestelde waarde geen recht doet aan de huidige waarde en belanghebbende aantoonbaar in verzet is gekomen tegen de WOZ-waardebekijking;
- Voor de waardevaststelling, als bedoeld in lid 3, kan een taxatierapport gebruikt worden dat niet ouder is dan 12 maanden.
- Als er geen recent taxatierapport is, vindt taxatie plaats door een taxateur voor onroerende zaken die door burgemeester en wethouders in overeenstemming met de belanghebbende wordt aangewezen of door een gemeentelijke taxateur.
- De kosten verbonden aan de taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, evenals de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verleend.

Hoofdstuk 3. Voorwaarden en aflossing

Artikel 4. Opname voorwaarden in hypotheekakte

- Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden, genoemd in de artikelen 5, 6 en 7.
- De in lid 1 bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte.

Artikel 5. Aflossingsvoorwaarden hypotheek

1. De aflossingsperiode van de lening wordt bepaald op ten hoogste 10 jaar.
2. Aflossing van de geldlening vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
3. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor een periode van 3 jaar vastgesteld, tenzij de aflossing voldoende is om de geldlening binnen de periode van 10 jaar af te lossen. De aflossing wordt als regel bepaald op 50% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm.
4. Bij een inkomen dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm wordt geen aflossing gevegd.
5. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, wordt zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vastgesteld.
6. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in lid 5 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 10 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. Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 5, lid 4 tot en met 6, van deze beleidsregels, na afloop van de aflossingsperiode van 10 jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost, is belanghebbende vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. De rente, bedoeld in het eerste lid, is 3/4 deel van de wettelijke rente.
3. 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.
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. De totale betalingsverplichting aan rente en aflossing wordt als regel bepaald op 50% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm.

Artikel 7. Aflossing hypotheek 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, evenals de op grond van artikel 6, lid 3 en 4, van deze beleidsregels, bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende kan het college, na toepassing van lid 1, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening, eveneens onder verband van hypotheek voor de aankoop van een andere woning binnen de gemeente, 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 vermogen als bedoeld in artikel 34, lid 2, onder d, van de wet volledig inzet voor de aankoop van de andere woning.
3. Indien bij verkoop van de woning 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.

Hoofdstuk 4. Overige bepalingen

Artikel 8. Toepassing laatst gevestigde hypotheek bij niet-duurzame onderbreking bijstandverlening

Indien binnen een periode van 2 jaar na beëindiging van de bijstand onder verband van hypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek.

Artikel 9. Opgave restantschuld en rentevorderingen

Aan belanghebbende wordt eens per 3 jaar een opgave verstrekt van de stand van de geldlening en van de rentevorderingen.

Artikel 10. Onvoorziene situaties

In alle gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien of toepassing daarvan niet overeenkomt met de bedoeling van deze regels, beslist het college.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 11. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking per 1 juli 2015, onder gelijktijdige intrekking van de Verordening en het Besluit krediethypotheek en pandrecht bijstand 2004. Het beleid geldt alleen ten aanzien van vanaf 1 juli 2015 nieuw te vestigen hypotheek. Voor op dat moment reeds gevestigde hypotheek blijft het daaraan gekoppelde regime gelden.

Artikel 12. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels krediethypotheek gemeente Veendam 2015.

Toelichting Beleidsregels krediethypotheek

Algemene toelichting

Krediethypotheek in de Participatiewet

In artikel 50, lid 1, van de Participatiewet is bepaald dat de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, recht heeft op bijstand voor zover tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring, van het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen in redelijkheid niet kan worden verlangd.

Op grond van artikel 50, lid 2, wordt de bijstand in de vorm van een geldlening verstrekt, indien voor de belanghebbende als bedoeld in lid 1, recht op algemene bijstand bestaat:

a. indien de bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, bedoeld in artikel 37, lid 1, en

b. voorzover het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34, lid 2, onderdeel d (per 1 januari 2015: € 49.700,-).

Dit zijn wettelijke bepalingen die dwingend zijn en waarbij de gemeente dus geen beleidsvrijheid heeft. Deze beleidsvrijheid zit wel in artikel 48, lid 3, van de Participatiewet, waarin is geregeld dat het college aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen kan verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen. In de praktijk gaat het hier om het vestigen van een hypotheek- of pandrecht.

Tot 2004 was de gemeente wettelijk verplicht om in dergelijke gevallen aan de verlening van bijstand de verplichting tot medewerking aan zekerheidsstelling te verbinden. Met de invoering van de Wet werk en bijstand (WWB) per 1 januari 2004 is dit een gemeentelijke bevoegdheid geworden. Deze gemeentelijke bevoegdheid is ingevuld door middel van de Verordening en het Besluit krediethypotheek en pandrecht bijstand 2004. De invoering van de Participatiewet per 1 januari 2015 leidt tot aanpassing van deze beleidsregel. De nieuwe naam luidt: Beleidsregels krediethypotheek gemeente Veendam 2015.

Wel of geen zekerheidsstelling?

Bij de beoordeling of iemand aanspraak kan maken op bijstandverlening door de overheid 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. Ook ten aanzien van degene die in het bezit is van een zelfbewoonde eigen woning kunnen, vooral als gevolg van langdurige werkloosheid, dergelijke omstandigheden zich voordoen. Een eigen woning vertegenwoordigt echter een bepaald vermogen dat, na aftrek van de eventuele schulden die erop rusten, soms aanzienlijk zal zijn. Men beschikt dan over middelen die, gelet op het complementaire karakter van de wet, in aanmerking dienen te worden genomen, zodat strikt genomen geen aanleiding is voor de verlening van bijstand.

Het wettelijke uitgangspunt is dat dergelijke middelen, vanwege hun specifieke karakter, bijstandverlening niet dienen uit te sluiten. Het gaat immers om middelen waarover de belanghebbende veelal niet kan beschikken om in zijn bestaan te voorzien, tenzij deze de woning buiten de bijstand verder bezwaart of te gelde maakt. Het eerste is niet altijd realiseerbaar, omdat een potentiële kredietverstrekker ook naar het inkomen zal kijken. Het tweede betekent dat vervangende huisvesting mogelijk moet zijn.

Afgezien hiervan is het in een aantal gevallen niet redelijk te verlangen dat een zelfbewoonde eigen woning te gelde wordt gemaakt of (verder) wordt bezwaard. Voor deze situatie is daarom de mogelijkheid ingevoerd van bijstandverlening in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek, de zogenoemde krediethypotheek.

Indien bijstand als lening moet worden verstrekt, is het vanzelfsprekend dat deze lening ook terugbetaald moet worden. Op zich verzekert juist de overwaarde van de woning van minimaal € 49.700 deze terugbetaling. Als de woning wordt verkocht, is er geen garantie dat de vordering van de gemeente meteen vanuit de verkoop wordt voldaan. Om toch garantie van aflossing te creëren wordt door het college besloten om de geldlening als bedoeld in dat artikel enkel te verstrekken onder zekerheid van hypotheek, onder de vastgestelde voorwaarden. In het geval dat de woning een niet-registergoed betreft, dient dit beleid ook te worden toegepast; de hypotheekovereenkomst wordt dan een pandovereenkomst.

Het vestigen van de hypotheek is een eenmalige zaak. Daarvoor bestaan reeds standaardprocedures en standaardmodellen. In artikel 48, lid 3, van de wet is de verplichting geregeld dat belanghebbende meewerkt aan de vestiging van de krediethypotheek. De uiteindelijke vordering loopt nauwelijks risico: niet alleen zal bij verkoop de gemeente als hypotheekhouder worden geïnformeerd, ook zal de terug-

betaling via notariële tussenkomst geen risico inhouden. Zeker omdat de ontvangsten van vorderingen geheel ten goede komen aan de gemeente is de krediethypotheek een uitstekend middel om de lening uiteindelijk te vereffenen.

Geen krediethypotheek bij bijzondere bijstand

In artikel 50, lid 2, van de wet wordt alleen gesproken over algemene bijstand. Dit betekent dat de regeling van de krediethypotheek niet van toepassing is bij de verlening van bijzondere bijstand. Bijzondere bijstand kan alleen als lening worden verstrekt als dat op grond van de overige bepalingen van de Participatiewet mogelijk is. Wel dient er bij de beoordeling van een aanvraag bijzondere bijstand uiteraard kritisch te worden gekeken naar de redelijke mogelijkheden van (verdere) bezwaring.

Voorliggende voorziening

Benadrukt dient te worden dat bijstandsverlening (dus ook niet in de vorm van een krediethypotheek) in het geheel niet aan de orde is indien een reguliere kredietverstrekker (bank of verzekeringsmaatschappij) onder normale voorwaarden bereid is om aanvullend krediet te verstrekken waaruit betrokkene zowel in het levensonderhoud kan voorzien, als in de verdere rente- en (eventuele) aflossingsverplichtingen. Bij de aanvraag dient dit aspect nadrukkelijk aan de orde te komen.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

3. Omdat in artikel 3, lid 6, van de wet met een woning wordt gelijkgesteld een woonwagen of een woonschip, dient ook in deze gevallen (bij overschrijding van het vrij te laten vermogen) de bijstand als lening te worden verstrekt. Omdat woonwagens geen registergoederen zijn, en woonschepen onder een bepaald tonnage evenmin, is een hypotheek in deze gevallen niet aan de orde. Wel kan er een pandovereenkomst worden gesloten, die zoveel mogelijk op dezelfde wijze als de hypotheek kan worden opgezet en afgewikkeld.

De overige begripsbepalingen behoeven geen nadere toelichting

Artikel 2. Vestiging krediethypotheek

1. Er wordt volgens de voorwaarden van artikel 50 van de wet een krediethypotheek gevestigd. Dit betekent dat er niet wordt overgegaan tot vestiging van een krediethypotheek als de te verlenen bijstand over een periode van een jaar naar verwachting niet meer bedraagt dan het netto minimumloon, bedoeld in artikel 37, lid 1 van de wet. Dit bedrag is gelijk aan de gehuwdennorm genoemd in artikel 21 onder b van de wet. Daarnaast wordt geen krediethypotheek gevestigd als het in de woning gebonden vermogen de vrijlatinggrens artikel 34, lid 2, onderdeel d van de wet niet te boven gaat.

2. De verplichting om medewerking te verlenen aan de vestiging van een krediethypotheek wordt op grond van artikel 48 lid 3 van de wet altijd aan de bijstandsverlening verbonden.

Artikel 3. Hoogte hypotheek | Taxatie woning | Vestigingskosten ten laste van belanghebbende

In dit artikel wordt bepaald hoe de overwaarde in de woning kan worden vastgesteld.

1. Met de "daarop drukkende schulden" worden alleen schulden bedoeld die zijn aangegaan ten behoeve van de woning, zoals de financiering van de aankoop of een verbouwing. Nadrukkelijk niet in aanmerking komen onder meer consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld, of opnames van overwaarde die niet zijn aangewend ten behoeve van de woning.

2. De vastgestelde WOZ-waarde in de meest recente WOZ-waardebeschikking is bepalend.

3. Op verzoek van belanghebbende kan uiteraard een taxatie plaats vinden als de WOZ-waarde naar zijn mening niet overeenstemt met de waarde in het economische verkeer, maar dan zal wel door belanghebbende aangetoond moeten worden dat er een bezwaarschrift is ingediend tegen de WOZ-beschikking. Het kan immers niet zo zijn dat wanneer er een krediethypotheek gevestigd wordt er pas naar voren wordt gebracht dat de WOZ-beschikking niet overeenstemt met de waarde van de woning.

4. Indien belanghebbende in bezit is van een taxatierapport van niet ouder dan 12 maanden, dan kan dit rapport gebruikt worden voor de waardevaststelling van lid 3.

5. Als belanghebbende niet in bezit is van een taxatierapport dan kan een taxatie plaatsvinden door een taxateur of erkend makelaar die in overleg met belanghebbende belast wordt met de taxatie. Een waardebepaling wordt niet aangemerkt als een taxatierapport als bedoeld in dit artikel.

6. De kosten verbonden aan taxatie, vestiging van de hypotheek, inschrijving van de hypotheekakte en bijkomende kosten komen voor rekening van belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verleend, als wordt voldaan aan de voorwaarden om voor bijzondere bijstand in aanmerking te komen. Bijzondere bijstand kan niet als krediethypotheek verstrekt worden en dus is de vorm van deze bijzondere bijstand die van bijstand om niet.

Artikel 4. Opname voorwaarden in hypotheekakte

Bij gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte of de akte van geldlening moeten worden opgenomen kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting.

Artikel 5. Aflossingsvoorwaarden hypotheek

1. De aflossingsperiode van de lening wordt bepaald op ten hoogste 10 jaar. Dit komt erop neer dat jaarlijks in beginsel 10 procent van de schuld moet worden terugbetaald. Door de duur waarin een aflossing gevegd wordt beperkt te houden, is deze voor zowel de belanghebbende als de gemeente overzienbaar.
2. De periode van 10 jaar waarin een aflossing wordt gevegd, begint op het moment dat de bijstandverlening wordt beëindigd en de betrokkene is geïnformeerd over de terugbetaling in termijnen. Per maand zal dan in beginsel een aflossing plaatsvinden die gelijk is aan het bedrag dat zou volgen uit tien jaar aflossing, dus 1/120 van de geldlening.
3. Het nieuwe inkomen kan echter zodanig zijn dat een hoger maandelijks aflossingsbedrag gevraagd kan worden. Het is ook de bedoeling, dat dan een hogere aflossing wordt verlangd. Het is immers niet nodig, dat de vorderingen onnodig lang blijven uitstaan. De aflossing wordt als regel bepaald op 50% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm. Deze aflossing is hiermee gelijk aan de aflossing die van toepassing is bij het aflossen van andere bijstandsvorderingen bij de gemeente (zie de Beleidsregels Terugvordering en Verhaal). Aangezien de hoogte van het inkomen en de noodzakelijke uitgaven geen vast gegeven hoeven te zijn, is bepaald dat het maandelijks aflossingsbedrag telkens voor 3 jaar wordt vastgesteld. Deze wijze van vastlegging betekent dat periodiek een controle op de financiële situatie van belanghebbende plaatsvindt.
4. Geregeld is dat bij een inkomen op bijstandsniveau geen aflossing wordt gevegd. Daardoor blijft het inkomen tot dat niveau beschikbaar voor de voorziening in de algemeen noodzakelijke bestaanskosten, waaronder noodzakelijke reserveringen, zoals voor duurzame gebruiksgoederen, gemeentelijke belastingen en heffingen.
5. Tussentijds is bijstelling van het aflossingsbedrag ook mogelijk. Dit kan op initiatief van de gemeente en op verzoek van belanghebbende zelf.
6. Met bijzondere bestaanskosten kan rekening worden gehouden op grond van dit lid. Dit geldt overigens niet als in die bijzondere bestaanskosten op een andere manier is of kan worden voorzien.
7. 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 een dergelijke 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. Op grond van het Burgerlijk Wetboek moet de wettelijke rente worden betaald over de tijd dat verzuimd is om aan de verplichting te voldoen. In dit lid is aangegeven dat wanneer de maandelijks aflossing achterwege blijft, er vanaf dat moment sprake van verzuim en daarom de wettelijke rente verschuldigd is.

Artikel 6. Rentevordering

1. Het beperken van de aflossingsperiode betekent niet dat in alle gevallen de geldlening binnen 10 jaar volledig zal zijn terugbetaald. Er wordt immers rekening gehouden met de hoogte van het inkomen na de bijstandsperiode. Wanneer na 10 jaar niet het volledige geleende bedrag blijkt te zijn afgelost, wordt het restant in ieder geval afgerekend bij verkoop of vererving van de woning. Aan belanghebbende wordt dan geen vooraf vastgestelde aflossingsverplichting meer opgelegd. Wel is het redelijk om rente in rekening te brengen. Er is immers reeds 10 jaar gelegenheid gegeven om rentevrij af te lossen en dus ook om het vermogen terug op te bouwen. De renteverplichting die na 10 jaar ingaat, stimuleert wel het verrichten van aflossingen.
2. De rente zoals bedoeld in lid 1 is 3/4 deel van dan de wettelijke rente.
3. Het kan zich voordoen dat belanghebbende naar het oordeel van de gemeente de rente of een gedeelte daarvan kan opbrengen, maar dat belanghebbende daardoor niet aan aflossen toe kan komen. De renteverplichting belemmert dan het aflossen. Om dit te vermijden, is aangegeven dat de betaling eerst tot ten hoogste het bedrag van de renteverplichting wordt aangemerkt als aflossing. Dit is in overeenstemming met het gegeven dat in de eerste 10 jaar voorrang wordt gegeven aan het aflossen van de geldlening. De bij de schuld bij te schrijven rente die telkens niet betaald kan worden zal, omdat er wordt afgelost, op termijn afnemen.
4. Is er naar het oordeel van de gemeente voor belanghebbende geen mogelijkheid om de rente te betalen, dan wordt deze bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Het is dan niet te vermijden dat de totale schuld blijft oplopen.
5. Omdat over de bijgeschreven rentevordering geen rente is verschuldigd, loopt de totale schuld niet oneindig op. Wanneer de geldlening geheel is afgelost, zal de renteverplichting die op dat moment moet worden berekend nihil zijn. Het tot dat moment bijgeschreven totaalbedrag aan rentevorderingen wordt verder op de gebruikelijke wijze afgewikkeld. Voor zover dat bedrag niet betaald kan worden,

wordt dat afgerekend bij verkoop van de woning zoals ook gebeurt als een deel van de geldlening niet kan worden afgelost.

6. De aflossing wordt als regel bepaald op 50% van het verschil tussen het inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm. Deze aflossing is hiermee gelijk aan de aflossing die van toepassing is bij het aflossen van andere 'bijstandsvorderingen' bij de gemeente.

Artikel 7. Aflossing hypotheek bij vererving en verkoop woning

1. In artikel 7 lid 1 is geregeld dat bij verkoop van de woning de geleende bijstand dient te worden terugbetaald, evenals de eventueel bijgeschreven rentevorderingen.

2. Dat geldt ook bij verkoop tijdens het ontvangen van bijstand wanneer er dringende redenen zijn om te verhuizen. Er zal eerst afgerekend moeten worden voordat een nieuwe hypotheek kan worden gevestigd. Expliciet is geregeld dat de krediethypotheek naar een andere koopwoning binnen de gemeente Veendam kan worden meegenomen wanneer bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van betrokkene daartoe aanleiding geven. Het omzetten van de krediethypotheek naar een andere woning, als de belanghebbende de gemeente verlaat, wordt niet wenselijk geacht. 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 bijstandverlening is afgelost, ontbreken deze middelen voor de aankoop van een andere woning. Het college kan deze middelen als nieuwe lening onder verband van krediet-hypotheek 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.

3. Een verkoop van de woning hoeft niet meteen gepaard te gaan met een financiële afwikkeling. Dit zal doorgaans plaatsvinden bij de overdracht van de woning. Vanaf het moment waarop belanghebbende over de opbrengst kan beschikken, zal de resterende geldlening aan de gemeente in één keer moeten worden terugbetaald. Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die doelbewust beneden de geldende marktwaarde ligt, is er geen aanleiding om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden. Overigens zal, als de woning wel tegen de geldende marktwaarde is verkocht, de volledige opbrengst moeten worden aangewend ter aflossing van de hypothecaire schulden, waaronder de krediethypotheek. Pas als dit niet toereikend is, wordt de vordering kwijtgescholden.

Artikel 8. Toepassing laatst gevestigde hypotheek bij niet-duurzame onderbreking bijstandverlening

In de praktijk blijkt het voor te komen dat iemand na beëindiging van de bijstandverlening in de vorm van een krediethypotheek opnieuw op bijstand aangewezen raakt. Bij gelegenheid van de nieuwe aanvraag behoort dan een nieuwe vaststelling van het maximaal te lenen bedrag. Bij een niet al te lange onderbreking van de bijstandverlening moet er echter van worden uitgegaan dat de nieuwe bijstandsbehoefte niet los kan worden gezien van die daarvoor. Voor zover het maximale bedrag van die geldlening nog niet is aangesproken, hetzij door een 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.

Artikel 9. Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevorderingen

Ook na afloop van de maximale aflossingsperiode van 10 jaar wordt, als er nog een deel van de geldlening moet worden afgelost, aan belanghebbende een opgave verstrekt van de stand van de geldlening en van de eventueel bijgeschreven rentevorderingen.

Artikel 10. Onvoorziene situaties

Behoeft geen nadere toelichting

Artikel 11. Inwerkingtreding

De scheiding tussen oud en nieuw geval is dan ook gebaseerd op het bestaan van een gevestigde krediethypotheek. Dan dienen deze beleidsregels te worden toegepast.

Ten aanzien van de gevallen waarin op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit reeds een krediethypotheek is gevestigd, verandert er niets aan de in de hypotheekakte opgenomen bedingen.

Artikel 12. Citeertitel

Behoeft geen nadere toelichting