

## Beleidsregels Krediethypotheek De Fryske Marren

Collegebesluit 21 januari 2022

Zaaknummer Z.684056

### 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 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. Deze beleidsregels zijn ook 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 Fryske Marren
- 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 artikel 50 van de wet de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek en wordt daartoe mede gerekend de eventuele bijstand 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 kan – mits de eigenaar daarmee akkoord gaat - de meest recente WOZ-waarde worden genomen. Gaat de eigenaar daar niet mee akkoord, dan 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. Indien de uitkering is toegekend aan gehuwden of daarmee gelijkgestelden, dan zijn beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de aflossing van de geldlening.
3. De aflossing vangt zo snel mogelijk aan doch uiterlijk zes maanden na het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
4. Het maandbedrag van de aflossing wordt telkens voor de periode van een jaar vastgesteld.
5. 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 5% van de van toepassing zijnde norm.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Als belanghebbende gedurende tien jaar aan de opgelegde aflossingsverplichtingen heeft voldaan, dan wordt het eventuele restant van de geldlening kwijtgescholden.

### **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 op geboekt 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.
4. Als er sprake is van een vrijwillige verkoop van de woning en een lopende geldlening met krediet-hypotheek of verpanding, dan dient de woning verkocht te worden op basis van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering.
5. Indien de opbrengst bij verkoop van de woning ontoereikend is als gevolg van schuldige nalatigheid van belanghebbende, dan kan het niet afgeloste deel van de geldlening worden teruggevorderd.

### **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**

Deze beleidsregels treden in werking één dag na bekendmaking, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregels Krediet-hypotheek De Friese Meren vastgesteld op 8 december 2014.

*Aldus vastgesteld op 21 januari 2022.*

*Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,  
de secretaris, de burgemeester,  
D. Cazemier F. Veenstra*