

Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht Drechtsteden

Intitulé

Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht Drechtsteden

Het Dagelijks Bestuur,

overwegende dat

- het gewenst is beleidsregels vast te stellen omtrent de aanvraag en uitvoering van een krediethypotheek en pandrecht binnen de Drechtsteden;
- hierin tevens duidelijkheid te verschaffen hoe moet worden omgegaan met de tussentijdse stijging van WOZ-waarde van de woning van belanghebbende;
- de bestaanszekerheid van inwoners van de Drechtsteden te waarborgen doordat de mogelijkheden en sociale omstandigheden van inwoners worden meegenomen in beslissingen, onrechtmatigheden worden voorkomen en misbruik wordt aangepakt.

gelet op

- de artikelen 32, 34, 35, 48 en 50 Participatiewet;
- het Beleidsplan Sociaal Handhaven van de Sociale Dienst Drechtsteden.

het advies van de Regionale Adviesraad Sociaal waaraan de beleidsregels zijn gezonden met verzoek om advies;

b e s l u i t:

vast te stellen, de navolgende Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht Drechtsteden.

Hoofdstuk 1 - Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. De wet: Participatiewet;
- b. Uitkering: een uitkering op grond van de Participatiewet;
- c. Belanghebbende: persoon waar een krediethypotheek of geldlening op van toepassing is;
- d. Dagelijks Bestuur: het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Sociaal;
- e. Schuldenaar: belanghebbende;
- f. Schuldeiser: Dagelijks Bestuur;
- g. Krediethypotheek: een zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek op een registergoed indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van de artikelen 48 lid 3 en 50 van de wet;
- h. Pandrecht: een zekerheidsrecht in de vorm van pandrecht op een niet-registergoed indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van artikel 50 van de wet;
- i. Woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen die door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
- j. WOZ-waarde: de waarde van de woning zoals die op grond van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 – Krediethypotheek en Pandrecht

Artikel 2 Krediethypotheek en geldlening

1. De algemene bijstand voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, betreft een geldlening in de vorm van een krediethypotheek

- indien het in aanmerking te nemen vermogen in de woning met bijbehorend erf het bedrag van het vrij te laten vermogen zoals bedoeld in artikel 34 lid 2 sub d van de wet overschrijdt.
2. Betreft het een niet-registergoed (bijvoorbeeld een woonwagen, auto, inboedel of een vordering op een derde) dan kan pandrecht worden gevestigd. Het pandrecht wordt gevestigd door middel van een authentieke akte (via de notaris) of een onderhandse akte die bij de Belastingdienst wordt geregistreerd.
 3. De kosten verbonden aan een taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht in de vereiste registers en alle overige bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende.

Artikel 3 De hoogte van de geldlening bij vestiging krediethypotheek

1. De geldlening bedraagt de WOZ -waarde of, in de in lid 4 bedoelde gevallen, van de woning met bijbehorend erf en eventuele levensverzekering gebonden aan de woning en hypotheek, verminderd met de daarop rustende schulden en het vrij te laten deel, zoals aangegeven in art. 34 lid 2 sub d van de wet . Voor het vestigen van een krediethypotheek is de WOZ-waarde of, in de in lid 4 bedoelde gevallen, van de woning op het moment van aanvang bijstand bepalend.
2. De WOZ-waarde betreft de meest recente door de gemeente vastgestelde waarde van de woning met bijbehorend erf. Tussentijdse stijgingen en/of dalingen van de WOZ-waarde of taxatiewaarde hebben geen consequenties.
3. Het bedrag van de geldlening en de eventuele verschuldigde rente en kosten, blijkt uit de administratie van de schuldeiser.
4. Indien belanghebbende bezwaar maakt tegen gebruik van de WOZ-waarde dan dient hij een recent taxatierapport, niet ouder dan 12 maanden, van een erkend taxateur te overleggen. Heeft belanghebbende geen recent taxatierapport dan dient hij zelf een erkend taxateur in te schakelen. De kosten zijn voor rekening van belanghebbende.
5. Bij vestiging van pandrecht wordt de hoogte van de lening vastgesteld aan de hand van een taxatierapport van een, naar het oordeel van de schuldeiser, terzake deskundige.

Artikel 4 Aflossing van de geldlening

1. De aflossing van de geldlening vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
2. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
3. Het maandelijks af te lossen bedrag is 5% van de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm, plus 35% van het inkomen dat meer bedraagt dan de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm. Indien belanghebbende kosten kan delen is de kostendelersnorm de geldende bijstandsnorm.
4. Het maandelijks af te lossen bedrag wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld.
5. Bij een inkomen zoals bedoeld in artikel 32 van de wet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, zoals bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 van de wet, wordt geen aflossing geleverd.
6. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan de schuldeiser, zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een hoger dan wel lager bedrag laten vaststellen.
7. Indien de schuldenaar tijdens de aflossingsperiode van tien jaar nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is daarover de wettelijke rente verschuldigd.
8. Bij de beoordeling van het inkomen zoals bedoeld in het vijfde lid wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van de schuldenaar komende, bijzondere bestaanskosten zoals vermeld in artikel 35 van de wet. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.

Artikel 5 Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 4, derde tot en met het zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar de geldlening nog niet geheel is afgelost, is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. De rente zoals bedoeld in het eerste lid is de wettelijke rente verminderd met drie procent. De rente wordt echt nooit lager vastgesteld dan 0 procent.
3. Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser 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 wordt betaald bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.

4. Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser 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. Indien de geldlening op grond van het hierna in artikel 6 bepaalde direct opeisbaar is geworden, is daarover vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd, of in geval van de daar bedoelde verkoop, vanaf de levering of zoveel eerder als de verkoopopbrengst beschikbaar komt.

Artikel 6 Opeisbaarheid van de lening

1. De geldlening vermeerderd met de eventueel verschuldigde rente en kosten, is terstond zonder ingebrekestelling opeisbaar indien:
 - a. de schuldenaar verwijtbaar nalatig is in het voldoen van de in artikel 2 vastgestelde aflossing in maandbedragen;
 - b. de schuldenaar in verzuim is ten aanzien van enige andere verplichting uit hoofde van de geldlening, de zekerheidstelling, de wet en het gemeentelijk beleid krediethypotheek Participatiewet;
 - c. het verbondene wordt verkocht of vererft, dit laatste als gevolg van het overlijden van de schuldenaar;
 - d. het verbondene wordt vervreemd, met een beperkt recht wordt bezwaard of daarop beslag wordt gelegd, er sprake is van echtscheiding, alsmede indien de schuldenaar failliet gaat of surseance van betaling aanvraagt;
 - e. de bewoning is beëindigd.
2. Van directe opeisbaarheid wordt afgezien indien sprake is van schuldenproblematiek en de belanghebbende bereid is tot schuldregeling via de gemeentelijke schuldhulpverlening.

Artikel 7 Verkoop van de woning

1. Bij verkoop, overdracht of bij vererving van de woning met bijbehorend erf en indien het een echtpaar betreft die beiden (gezamenlijk) schuldenaar zijn, bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, evenals de bijgeschreven rente terstond afgelost.
2. Indien bij verkoop van de woning met bijbehorend erf 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 8 Echtscheiding

In geval van echtscheiding en beëindiging van een geregistreerd partnerschap bij een lopende krediethypotheek:

- a. wordt de woning verkocht en daarmee de lening afgelost of;
- b. koopt een van de partners de ander uit en zal zijn/haar deel daarmee worden afgelost. Voor de achterblijver kan een nieuwe krediethypotheek worden gevestigd.

Artikel 9 Herleving krediethypotheek/akte van pandrecht

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandsverlening in de vorm van een geldlening of krediethypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek of akte van pandrecht.

Artikel 10 Verantwoording

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

Artikel 11 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking onder de intrekking van de Krediethypotheek en Pandrecht Participatiewet Drechtsteden, zoals vastgesteld op 14 februari 2022.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Krediethypotheek en Pandrecht Drechtsteden.

*Aldus besloten in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 1 december 2025,
E.M. Groen, C.C. van Benschop
Secretaris a.i., Voorzitter*