

Gewijzigde beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2018

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten, gelet op de Participatiewet; overwegende dat het college bevoegd is beleidsregels vast te stellen met betrekking tot het verstrekken van algemene bijstand in de vorm van een geldlening, zoals is gesteld in artikel 50 van de Participatiewet;

B E S L U I T:

Vast te stellen de hierna volgende

Gewijzigde beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2018

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Gemeentewet (GW).
2. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door de belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is.
3. (krediet)hypotheek: een te vestigen recht ter meerdere zekerheid op registergoederen.
4. pandrecht: een te vestigen recht ter meerdere zekerheid op niet-registergoederen.

Artikel 2. Bijstand als geldlening

1. Indien de bepalingen van artikel 50, lid 2 van de Participatiewet van toepassing zijn op belanghebbende, heeft de te verstrekken bijstand de vorm van een geldlening.
2. Indien bijstand wordt verleend als geldlening dan wordt daartoe mede gerekend de eventuele bijstand in de kosten genoemd in artikel 4, tweede lid.
3. Deze geldlening is ten hoogste de waarde van de woning, verminderd met de daarop drukkende schulden en met het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34, tweede lid onder d van de Participatiewet.

Artikel 3. Medewerkingsplicht

1. Bij verlening van bijstand onder verband van krediethypotheek of pandrecht dient aan de belanghebbende telkens de verplichting te worden opgelegd dat hij meewerkt aan het vestigen van hypotheek of pandrecht. Hiertoe dient belanghebbende vóór aanvang van de betaling van bijstandsgelden een bereidverklaring te ondertekenen.
2. Het niet verlenen van de medewerking als bedoeld in lid 1 heeft tot gevolg dat geen bijstand wordt verleend.

Artikel 4. Vaststelling waarde woning

1. De waarde van de woning wordt vastgesteld op de waarde zoals die in de meest recente WOZ-beschikking is vermeld, of, op de waarde, zoals die is vermeld in een recent taxatieverslag.
2. De kosten verbonden aan de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht evenals de bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende. Voor deze kosten kan bijzondere bijstand worden verleend.

Artikel 5. Opname voorwaarden in hypotheekakte of akte van pandrecht

1. Aan de geldlening worden in ieder geval verbonden de voorwaarden, genoemd in de artikel 6, 7 en 8.
2. De in het eerste lid bedoelde voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte of akte van pandrecht.

Artikel 6. Aflossing en rente geldlening

1. De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandverlening en vindt maandelijks plaats.
2. Het maandbedrag voor de aflossing wordt telkens voor een periode van een jaar vastgesteld.
3. Bij een inkomen als bedoeld in artikel 32 van de Participatiewet, dat meer bedraagt dan de voor belanghebbende van toepassing zijnde bijstandsnorm, wordt de aflossing vastgesteld op 50% van het meerdere. Tot aflossing wordt pas overgegaan als het inkomen hoger is dan de van toepassing zijnde bijstandsnorm.

4. 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.
5. Bij de beoordeling van de omstandigheden als bedoeld in het vijfde lid, wordt rekening gehouden met de noodzakelijke, voor eigen rekening van belanghebbende komende bijzondere bestaanskosten. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.
6. Indien de belanghebbende tijdens de aflossingsperiode niet aan zijn verplichtingen voldoet, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening onverwijld opeisbaar en is tevens enkelvoudige wettelijke rente verschuldigd over de achterstallige termijnen.
7. Over de rentevordering is geen rente verschuldigd.

Artikel 7. Verkoop woning

1. Bij verkoop of vererving van de woning, en indien het gehuwden 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, zesde lid, bijgeschreven rente terstond afgelost.
2. Indien bij verkoop van de woning op basis van de reële waarde in het economische verkeer bij vrije oplevering het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening en de rentevordering, wordt het verschil buiten invordering gesteld.

Artikel 8. Herleving recht op bijstand

Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandverlening onder verband van krediethypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatste gevestigde krediethypotheek of akte van pandrecht.

Artikel 9. Opgave saldo en rente

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

Artikel 10. Intrekken beleidsregels

De beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2015 worden ingetrokken.

Artikel 11. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Gewijzigde beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2018.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2018.

Dronten, 19 december 2017

Namens het college van Dronten,
Mr. D.G.C. van der Spek
secretaris
mr. A.B.L. de Jonge
burgemeester

Toelichting

De hoogte van de krediethypotheek of pandrecht is gebaseerd op de waarde zoals deze is vermeld in de meest recente WOZ-beschikking. Soms kan het voorkomen dat de staat van de woning leidt tot een lagere waarde. De bijstandsaanvrager komt dan in de positie dat de lening gebaseerd wordt op een waarde die niet overeenkomt met de werkelijke waarde van de woning.

Wanneer wordt krediethypotheek of pandrecht gevestigd

Als een bijstandsaanvrager beschikt over een woning, woonboot of woonwagen wordt gekeken of het vermogen in dit bezit een belemmering is voor bijstandverlening.

Er is sprake van een ruime vermogensvrijlating voor deze bezittingen.

Op grond van artikel 34 lid 3 Participatiewet heeft de bijstandsaanvrager recht op de algemene vermogensvrijlating.

Daarnaast is er voor woningbezitters, op grond van artikel 34 lid 2, onderdeel d Participatiewet een extra vrijlating in de woning

Indien het vermogen in de woning hoger is dan de genoemde bedragen wordt bijstand verleend in de vorm van een geldlening en wordt als zekerheid voor de terugbetaling hypotheek verleend of pandrecht gevestigd.

Veranderingen ten opzichte van de vorige beleidsregels

- De waarde van de woning kan ook aan de hand van een recent taxatierapport vastgesteld worden.

Artikelsgewijze toelichting

Enkel de bepalingen die nadere toelichting behoeven worden hier behandeld.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Een hypotheek wordt gevestigd op registergoederen. Bij niet-registergoederen is er sprake van pand (artikel 3:227, lid 2 BW).

Registergoederen zijn goederen die zijn ingeschreven in openbare registers.

Artikel 2 Bijstand als geldlening

Op grond van artikel 48, lid 3 van de Participatiewet heeft het college de bevoegdheid om te bepalen of de geldlening al dan niet moet worden gezekerd door het verlenen van hypotheek of vestigen van pand.

Door optimaal gebruik te maken van deze bevoegdheid nemen de financiële risico's af. Daarom wordt er voor gekozen gebruik te maken van deze bevoegdheid.

Artikel 3 Medewerkingsplicht

Deze verplichting wordt opgenomen in de beschikking. De eigenaar van de woning moet uiteraard zelf ook de hypotheekakte of akte van pand bij de notaris ondertekenen. Zonder deze handeling kan de gemeente geen zekerheid vestigen.

Indien achteraf geen medewerking wordt verleend, kan de reeds verstrekte bijstand worden teruggevorderd.

Artikel 4 Vaststelling waarde woning

De hoogte van de krediethypotheek wordt vastgesteld door de waarde van de woning te verminderen met de daarop drukkende schulden (niet zijnde consumptieve kredieten) en het vrij te laten vermogen. Omdat in het kader van de WOZ door de gemeente periodiek een taxatie van het woningbestand wordt uitgevoerd, kan deze taxatie gebruikt worden om de waarde van de woning vast te stellen.

Indien de bijstandsaanvrager in het bezit is van een taxatierapport dat een lagere waarde vermeld, kan ook deze waarde meegenomen worden bij de bepaling van de hoogte van de lening. Het taxatierapport mag niet ouder zijn dan een half jaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de krediethypotheek.

De kosten van het vestigen van hypotheek- of pandrecht, evenals de bijkomende kosten, zijn voor rekening van de eigenaar. Wanneer hij deze niet uit eigen middelen kan betalen, zal voor deze kosten bijzondere bijstand worden verleend in de vorm van een geldlening.

Artikel 5 Opname voorwaarden in hypotheekakte of akte van pandrecht

Geen nadere toelichting.

Artikel 6 Aflossing en rente geldlening

De aflossing begint op het moment dat de bijstandverlening wordt beëindigd. Uit doelmatigheidsoverwegingen is er voor gekozen om één keer per jaar het aflossingsbedrag te herzien op basis van de inkomensgegevens van de belanghebbende.

Artikel 7 Verkoop woning

Vanaf het moment dat de belanghebbende kan beschikken over de opbrengst van de verkochte woning, zal het restant van de geldlening aan de gemeente in één keer terugbetaald moeten worden.

Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die beneden de geldende marktwaarde ligt, is er geen aanleiding om het restende bedrag van de lening kwijt te schelden.

Artikel 8 Herleving recht op bijstand

Indien het recht op bijstand herleeft na een onderbreking van minder dan twee jaar wordt uitgegaan van dezelfde geldlening die bij de eerdere bijstandverlening is toegepast.

Artikel 9 Opgave saldo en rente

Geen nadere toelichting.

Artikel 10 Intrekken beleidsregels

Geen nadere toelichting.

Artikel 11 Citeertitel

Geen nadere toelichting.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Geen nadere toelichting.