

Beleidsregels krediethypothek en pandrecht Dronten 2021

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 Beleidsregels krediethypothek en pandrecht Dronten 2021

Artikel 1 Begrippen

1. In deze beleidsregels gebruiken we verschillende begrippen. Deze begrippen betekenen hetzelfde als de begrippen die in de Participatiewet staan.
2. In deze beleidsregels verstaan we onder:
 - a. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen waarin u, alleen of met uw gezin, woont. U bent eigenaar van deze woning.
 - b. (krediet)hypothek: geldlening waarbij een registergoed dient als onderpand.
 - c. pandrecht: geldlening waarbij een niet-registergoed als onderpand dient.
 - d. registergoed: een woning die wordt ingeschreven in het Kadaster.
 - e. WOZ: Waardering Onroerende Zaken.

Artikel 2 Geldlening

1. Wij verstrekken uw uitkering als geldlening, als u genoeg overwaarde in uw woning heeft.
2. Wij berekenen de hoogte van de geldlening als volgt:
 - a. de waarde van de woning;
 - b. min de schulden die op de woning rusten en
 - c. min het bedrag dat is genoemd in artikel 34, tweede lid onder d van de Participatiewet.

Artikel 3 Verplichting om mee te werken

Wij verplichten u mee te werken aan de vestiging van hypotheek of pandrecht. U tekent hiervoor een bereidverklaring. Pas daarna betalen wij de uitkering.

Artikel 4 Vaststelling waarde woning

1. Wij stellen de waarde van de woning vast op de laatste WOZ-waarde. Als u een taxatierapport heeft dat minder dan zes maanden oud is, dan kunnen we die ook gebruiken.
2. De kosten die zijn verbonden aan de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht en de bijkomende kosten, komen voor uw rekening.
 - a. Voor deze kosten kunt u bijzondere bijstand ontvangen, in de vorm van een geldlening.

Artikel 5 Opname voorwaarden in hypotheekakte of akte van pandrecht

1. Wij verbinden voorwaarden aan de geldlening. Hierover leest u meer in de artikelen 6, 7 en 8 van deze beleidsregels..
2. Deze voorwaarden worden samen met de gebruikelijke voorwaarden opgenomen in de hypotheekakte of akte van pandrecht.

Artikel 6 Aflossing en rente geldlening

1. De aflossing begint op het moment dat wij de uitkering stoppen. Daarna moet u maandelijks aflossen.

2. Het maandbedrag voor de aflossing stellen wij steeds voor één jaar vast.
3. U hoeft alleen af te lossen als uw inkomen hoger is dan de uitkeringsnorm die voor u geldt.
4. Als uw inkomen hoger is dan deze uitkeringsnorm, dan betaalt u van het bedrag dat u méér ontvangt, de helft aan ons.
5. Als het nodig is, kunnen wij tussentijds het maandbedrag van de aflossing op een lager dan wel hoger bedrag vaststellen. Wij kunnen daarbij ook rekening houden met extra kosten die u moet maken. We kijken dan wel of deze kosten echt noodzakelijk zijn.
6. Als u tijdens de aflossingsperiode niet aan uw verplichtingen voldoet, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en moet u ook wettelijke rente betalen over de achterstallige termijnen.

Artikel 7 Verkoop woning

1. Als u de woning verkoopt, moet u het restant van de geldlening gelijk aflossen. Dit geldt ook als u komt te overlijden. Dit geldt niet als uw echtgenoot of echtgenote in de woning blijft wonen.
2. Als uw echtgenoot of echtgenote na uw overlijden in de woning blijft wonen, dan kan hij/zij gewoon doorgaan met de aflossing van de geldlening.
3. Als u de woning voor een reële prijs verkoopt en de opbrengst is lager dan de openstaande geldlening (inclusief de rente), dan stellen wij het verschil buiten invordering.

Artikel 8 Opnieuw recht op uitkering

Als u binnen een periode van twee jaar na beëindiging van uw gemeentelijke uitkering weer een gemeentelijke uitkering nodig hebt, dan verlenen we deze met toepassing van de laatste gevestigde krediethypotheek of pandrecht.

Artikel 9 Opgave saldo en rente

Wij geven u elk jaar een overzicht van het saldo van de geldlening en de rente.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2021.
2. Tegelijkertijd met de inwerkingtreding van deze beleidsregels trekken wij de 'Gewijzigde beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2018' in.
3. Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Dronten 2021'.

Dronten, 14 december 2020

drs. T. van Lenthe
secretaris
drs. J.P. Gebben
burgemeester

Toelichting

Als u een uitkering aanvraagt dan houden wij rekening met uw vermogen. Dit kan zijn spaargeld, een auto, een kostbaar schilderij, maar ook een eigen woning.

De wetgever heeft in de Participatiewet aparte regels opgenomen als u een eigen woning heeft. Als u overwaarde in uw woning heeft, dan kunt u wel een uitkering krijgen, maar dan geeft u ons een hypotheek op uw woning.

Als u andere waardevolle goederen heeft, bijvoorbeeld een kostbaar schilderij of een oldtimer, dan kunt u ook een uitkering krijgen, maar dan krijgen wij van u een pandrecht. Dit is geregeld in artikel 50 Participatiewet en artikel 34, lid 2 Participatiewet.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Een hypotheek kan gevestigd worden op registergoederen. Dit zijn goederen die zijn ingeschreven in een openbaar register, bijvoorbeeld een hypotheekregister. Als een waardevol goed niet is ingeschreven, dan spreken we van pand (artikel 3:227, lid 2 BW).

Artikel 2 Geldlening

Een voorbeeld om het duidelijk te maken:

- de waarde van uw woning is € 200.000,00.
- u heeft nog een hypotheek van de bank op uw woning van € 60.000,00.
- u bent alleenstaand en u heeft geen spaargeld meer.

Dan berekenen wij de hoogte van de geldlening als volgt:

Waarde woning	€ 200.000,00
Hypotheek	€ 60.000,00 <u>-/-</u>
Overwaarde	€ 140.000,00
Vrij te laten:	
Bedrag dat altijd voor iedereen wordt vrijgelaten (algemene vrijlating)	€ 6.225,00
Vrijlating in de woning	€ 52.500,00 <u>+/+</u>
Totale vrijlating	€ 58.725,00 <u>-/-</u>
te vestigen krediethypotheek	€ 81.275,00

Artikel 3 Verplichting om mee te werken

Deze verplichting nemen wij op in de beschikking. U moet uiteraard zelf ook de hypotheekakte of akte van pand bij de notaris ondertekenen. Zonder deze handtekening kan de gemeente geen hypotheek vestigen.

Als u achteraf besluit geen handtekening te zetten onder de hypotheekakte, dan moet u de uitkering die wij al hebben uitbetaald, terugbetalen.

Artikel 4 Vaststelling waarde woning

Omdat de gemeente elk jaar uw woning taxeert, kan deze taxatie gebruikt worden om de waarde van uw woning vast te stellen. Als in het bezit bent van een taxatierapport waarin een andere waarde van uw woning staat, kunnen wij deze waarde ook gebruiken. Uw taxatierapport mag niet ouder zijn dan een half jaar.

De kosten die wij maken voor het vestigen van hypotheek- of pandrecht zijn voor uw rekening. Wanneer u deze niet kunt betalen, kunt u hiervoor bijzondere bijstand aanvragen. Deze vergoeding wordt dan ook als lening verstrekt.

Artikel 5 Opname voorwaarden in hypotheekakte of akte van pandrecht

U heeft waarschijnlijk nu ook een hypotheek aan de bank gegeven. In die akte staan ook allerlei voorwaarden over bijvoorbeeld verkoop, verhuur, verzekeringen en dergelijke. Dezelfde regels staan ook in de akte voor de krediethypotheek.

Artikel 6 Aflossing en rente geldlening

Als u geen uitkering van ons meer nodig hebt, dan begint pas de aflossing en rentebetaling van de lening.

Hoe berekenen wij de hoogte van de aflossing? Weer even een rekenvoorbeeld:

- u gaat per maand € 2.000,00 netto verdienen
- u bent nog steeds alleenstaand, de uitkeringsnorm is € 1.060,00
- u verdient dus € 940,00 méér dan de gemeentelijke uitkering.
- dan moet u de helft daarvan aan ons betalen voor de aflossing, dus € 470,00 per maand.

Ook moet u natuurlijk maandelijks rente betalen.

Artikel 7 Verkoop woning

Vanaf het moment dat u beschikt over de opbrengst van de verkochte woning, moet u het restant van de geldlening in één keer aan de gemeente terugbetalen.

Wanneer u de woning verkoopt tegen een prijs die beneden de geldende marktwaarde ligt, is dit geen reden om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden.

Artikel 8 Herleving recht op uitkering

Als u binnen twee jaar opnieuw een uitkering van ons krijgt, dan gelden dezelfde regels voor de lening als bij de vorige uitkering.

Artikel 9 Opgave saldo en rente

Deze opgave kunt u gebruiken voor uw belastingaangifte.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

Geen verdere toelichting.