

Werkinstructie krediethypotheek en pandrecht

Bij woning, woonschip en woonwagen wordt steeds bedoeld: de zelf bewoonde woning met bijbehorend erf, woonschip en woonwagen.

Wanneer geen krediethypotheek of pandrecht?

1. Als de waarde van de woning, woonschip of woonwagen, minder is dan het vermogen dat verbonden is in de woning. Dit vermogen bedraagt per 1 januari 2011 € 46.900,-. Zie hiervoor artikel 34 lid 2 WWB;
2. Als de waarde van de woning, woonschip of woonwagen, wel hoger is dan deze grens maar belanghebbende kan dit eigendom verkopen of zwaarder belasten d.m.v. een nieuwe hypotheek bij de bank. (Toelichting: het is redelijk te verkopen als de financiële maandlasten hoger zijn dan de maximale huurprijs volgens de Wet op de huurtoeslag. Het is redelijk de huidige hypotheek / lening te verzwaren als daardoor de maandlast niet hoger wordt dan de maximale huurprijs volgende de Wet op de huurtoeslag. Alvorens een WWB uitkering toe te kennen, moet dit duidelijk zijn. In de rapportage moet weergegevens worden waardoor de woning, woonschip of woonwagen, niet verkocht kan worden of zwaarder belast kan worden met hypotheek.)

Wanneer wel krediethypotheek of pandrecht?

3. Als er wel sprake is van vermogen zoals genoemd onder punt 2, maar het is aantoonbaar niet redelijk om van belanghebbende te verlangen de woning, woonschip of woonwagen te verkopen of te bezwaren;

Wanneer bijstand om niet?

4. Als er sprake is van een situatie genoemd onder punt 1;
5. Als er sprake is van vermogen genoemd onder punt 3, maar de algemene bijstand die wordt verleend is per jaar lager dan één netto minimum maandloon voor een 23 jarige. Dit jaar wordt berekend vanaf de 1^e dag waarover bijstand wordt verleend. Er wordt altijd uitgegaan van het nettoloon voor een 23 jarige, ongeacht de gezinssituatie.
Voorbeeld: Anton de Leeuw is alleenstaand, aan hem wordt bijstand verleend voor bijzondere kosten ten bedrage van € 966,-. Dit is minder dan het netto minimumloon van een 23 jarige. Eerder wordt er geen geldlening verstrekt dus ook geen krediethypotheek gevestigd of pandrecht. Er wordt bijstand om niet verstrekt.

Wanneer geen recht op bijstand?

6. Als er wel sprake is van vermogen genoemd onder punt 3 moet belanghebbende een intentieverklaring ondertekenen. Als hij / zij hier niet aan meewerkt, moet het verzoek om bijstand worden afgewezen. Er mag in geen enkele vorm bijstand worden verstrekt, ook geen voorschot. Een intentieverklaring is ook bedoeld om te voorkomen dat belanghebbende, bijvoorbeeld een 2^e hypotheek afsluit end aardoor de gemeente geen zekerheden meer kan stellen.

Geldlening

7. Bij een situatie genoemd onder punt 3 is bijstandsverlening in de vorm van een geldlening van toepassing. Het college van B&W heeft besloten in die gevallen zekerheden te stellen. Zekerheden worden gesteld door het vestigen van krediethypotheek bij woningen en pandrecht te vestigen bij woonschepen en woonwagens.
 - a. Er moet vooraf een bereidverklaring ondertekend worden;
 - b. De geldlening kan nooit hoger zijn dan de waarde van de woning, woonschip of woonwagen in het economische verkeer bij vrije oplevering. Hierbij moet rekening gehouden worden met:
 - i. Schulden die betrekking hebben op de woning, woonschip of woonwagen. Het gaat hierbij om de nog af te lossen hypotheek.
 - ii. Het vrij te laten vermogen genoemd in artikel 34 lid 2 sub d van de WWB.
 - c. Let op: er wordt slechts rekening gehouden met één vrijlating!
Voorbeeld van maximaal te verstrekken bijstand als geldlening;

Waarde van de woning	: € 200.000,-
Hypotheek	: € 50.000,-
Overwaarde	: € 150.000,-

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| Vermogensvrijlating bij woning | : € 46.900,- |
| Maximale hoogte | : € 103.100,- |
- d. Om de waarde van de woning, woonschip of woonwagen vast te stellen, wordt uitgegaan van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering.
 - e. Wanneer belanghebbende dit wenst kan het eigendom opnieuw getaxeerd worden. De kosten daarvan komen wel voor haar / zijn rekening. Als er een actuele taxatie uitgevoerd wordt, dient dat gedaan te worden door ene beëdigd taxateur voor onroerende zaken of de gemeentelijk taxateur. Opmerking: een makelaar is geen beëdigd taxateur.
 - f. Zoals reeds vermeld zijn de kosten van taxatie voor rekening van belanghebbende. Ook andere kosten zoals hypotheekakte, inschrijving van de hypotheek, kosten i.v.m. pandrecht, komen ook voor rekening van de klant.
 - g. De kosten onder f, worden aangemerkt als algemene bijstand, tenzij aan belanghebbende uitsluitend bijzondere bijstand wordt verstrekt. De kosten kunnen door belanghebbende zelf worden voldaan of in de geldlening worden meegenomen.

Aflossing van de geldlening (uit te voeren door medewerkers terugvordering en verhaal)

8. De beleidsregels die hierbij gesteld zijn behoeven geen nadere toelichting.

Bij verkoop of vererving van de woning

9. Het gestelde in artikel 5 lid 3 van de beleidsregel krediethypotheek en pandrecht 2011 behoeft wat nadere uitleg. Zoals reeds eerder is vermeld, wordt bij het vaststellen van de maximale geldlening alleen rekening gehouden met de vrijlating verbonden in de woning, woonschip of woonwagen. Dat houdt in dat belanghebbende over het bescheiden vermogen (artikel 34 lid 3 WWB) kan blijven beschikken.

Voorbeeld:

Spaargelden	: € 2.000,-	
Schulden (die niet rusten op de woning)	: € 1.000,-	
Vermogen	: € 1.000,-	
Vrij te laten vermogen	: € 11.110,-	
Resterend vrij te laten vermogen	: € 10.110,-	(het liquide vermogen kan nog stijgen)

Overige bepalingen

De beleidsregels die hierbij gesteld zijn behoeven geen nadere uitleg.