

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Venlo 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;
gezien het voorstel van 21 juni 2022;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 32, 34, 35, 48 en 50 Participatiewet;
overwegende, dat het college het nodig vindt kaders te maken voor de krediethypotheek en het pandrecht;
besluiten vast te stellen de:
Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Venlo 2022.

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. (krediet)hypotheek: een te vestigen recht ter meerdere zekerheid op registergoederen;
 - b. stil pandrecht: een te vestigen recht ter meerdere zekerheid op niet-registergoederen;
 - c. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen welke door belanghebbende en, als van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
 - d. PW: Participatiewet.

Artikel 2. Bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pand

Als voor de belanghebbende die eigenaar is van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf, recht op bijstand bestaat als bedoeld in artikel 50 PW heeft die bijstand de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of stil pandrecht:

- a. als de bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer bedraagt dan het netto minimumloon, bedoeld in artikel 37 lid PW en
- b. voor zover het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf hoger is dan het vermogen, bedoeld in artikel 34 lid 2 onderdeel d PW.

Artikel 3. Medewerkingsverplichting

1. Bij verlening van bijstand onder verband van hypotheek of pandrecht dient aan de belanghebbende de verplichting te worden opgelegd dat hij meewerkt aan de vestiging van hypotheek of het stil pandrecht. Hiertoe dient belanghebbende na zes maanden een bereidverklaring en daarna een verklaring van instemming te ondertekenen.
2. Het niet verlenen van de medewerking als bedoeld in lid 1 heeft tot gevolg dat de verleende bijstand wordt teruggevorderd.

Artikel 4. Hoogte geldlening, taxatie, kosten

1. De geldlening, bedoeld in artikel 1, is ten hoogste de waarde van de woning in het economisch verkeer bij vrije oplevering, verminderd met de daarop drukkende schulden en het vrij te laten vermogen als bedoeld in artikel 34 lid 2 onderdeel d PW.
2. De waarde van de woning, zoals genoemd in lid 1, wordt gerelateerd aan de meest recente WOZ-taxatie. De WOZ-beschikking mag maximaal 1 jaar oud zijn. De belanghebbende kan hier een taxatierapport (<1/2 jaar oud) van een beëdigd makelaar tegenover stellen.
3. De kosten verbonden aan de taxatie, hypotheekakte of de pandovereenkomst, de inschrijving van de hypotheek of de pandovereenkomst en andere bijkomende kosten, kunnen in aanmerking komen voor bijzondere bijstand om niet.

Artikel 5. Opname voorwaarden in hypotheekakte

Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden, genoemd in de artikelen 6 en 7. Deze voorwaarden worden samen met de gebruikelijke bedingen opgenomen in de hypotheekakte of pandovereenkomst.

Artikel 6. Vaststelling hoogte aflossing

1. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.

2. De aflossing gaat in op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
3. De aflossing per maand wordt vastgesteld volgens de "Beleidsregels terug- en invordering PW, IOAW, IOAZ en Bbz 2004 gemeente Venlo 2022".
4. Als 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.

Artikel 7. Restant vordering

1. Als door toepassing van artikel 6, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar een deel van de geldlening nog niet is afgelost kan het college besluiten tot buiten invorderingstelling, of is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. De rente, bedoeld in het lid 1 is de wettelijke rente, verminderd met drie procent, echter niet minder dan 0%.
3. Als belanghebbende de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar niet kan aflossen, wordt een betaling eerst tot ten hoogste van 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. Als belanghebbende 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.

Artikel 8. Verkoop van de woning

1. Bij verkoop of vererving van de woning, en als het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, evenals de op grond van artikel 7 lid 3 en 4 bijgeschreven rente, terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning tegen een prijs in overeenstemming met de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering komt, voor zover de opbrengst daartoe toereikend is, aan belanghebbende in ieder geval het bedrag toe dat op grond van artikel 34 lid 2 en 3 van de wet bij de vaststelling van de geldlening op de waarde van de woning in mindering is gebracht.
3. Als 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.

Artikel 9. Hernieuwde bijstandsverlening binnen twee jaar

Als binnen een periode van twee jaar na de bijstandsverlening onder verband van hypotheek of stil pandrecht weer recht op bijstand bestaat, dan wordt deze verleend als voortzetting van de laatste geldlening onder verband van de eerder gevestigde hypotheek of de pandovereenkomst.

Artikel 10. Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 juli 2022.
2. Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels worden de Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht 2015, vastgesteld op 23 juni 2015, ingetrokken.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: "Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Venlo 2022".

*Venlo,
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris, de burgemeester
Twan Beurskens, Antoin Scholten*

Toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Onderdeel a en b

Een hypotheek wordt gevestigd op registergoederen. Bij niet-registergoederen is er sprake van pand (artikel 3:227 lid 1 BW). Registergoederen zijn goederen voor overdracht of vestiging waarvan inschrijving in het daartoe bestemde openbare register noodzakelijk is (artikel 3:10 BW).

Registergoederen:

1. onroerende zaken (artikel 3:89 BW);
2. teboekstaande zee- en binnenschepen (artikel 8:199 BW respectievelijk artikel 8:790 BW) en teboekstaande luchtvaartuigen. Zij zijn roerend, maar toch registergoed;
3. aandelen in een registergoed (3:96 BW);
4. beperkte rechten op een registergoed (3:98 BW).

Een pandrecht wordt gevestigd op niet-registergoederen, artikel 3:227 lid 1 BW. Niet-registergoederen zijn alle goederen die géén registergoederen zijn.

Woonwagen

Of op een woonwagen een hypotheekrecht of stil pandrecht gevestigd moet worden, hangt af van de vraag of de woonwagen een roerende dan wel onroerende zaak is.

Onroerende zaken worden gedefinieerd als grond (...) evenals de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken (artikel 3:3 BW). Roerende zaken zijn alle zaken die niet onroerend zijn.

Woonschip

Vestiging van hypotheek op een woonschip is aan de orde indien het schip teboekstaat in de openbare registers of als het woonschip een onroerende zaak is (artikel 3:3 BW).

Pandrecht op een woonschip is dus aan de orde indien het schip niet teboekstaat in de openbare registers en evenmin een onroerende zaak zijn.

Artikel 2. Bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pand

Als de eigenaar van een woning een aanvraag om algemene bijstand doet, moet nagegaan worden of de bijstand in de vorm van een geldlening moet worden verstrekt (artikel 50 PW). Het college moet de algemene bijstand in de vorm van een geldlening verstrekken indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de belanghebbende is eigenaar van de door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf (artikel 50 lid 1 PW);
- van de belanghebbende kan in redelijkheid niet verlangd worden dat hij het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen te gelde maakt, bezwaart of verder bezwaart (artikel 50 lid 1 PW);
- de te verlenen algemene bijstand bedraagt over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer dan het netto minimumloon (inclusief vakantiebijslag) over één maand (artikel 50 lid 2 onderdeel a PW);
- het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen is hoger dan de speciale vrijlating voor de eigen woning als bedoeld in artikel 34 lid 2 onderdeel d PW (artikel 50 lid 2 onderdeel b PW).

Op grond van artikel 48 lid 3 PW heeft het college de bevoegdheid om te bepalen of de geldlening al dan niet moet worden gezekeerd door een krediethypotheek of een pandovereenkomst. Door optimaal gebruik te maken van deze bevoegdheid nemen de financiële risico's af. Daarom dient bij het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening altijd een hypotheekrecht dan wel stil pandrecht gevestigd te worden.

Artikel 3. Medewerkingsverplichting

Als het college besluit tot verlening van bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of stil pandrecht, kan het college op grond van artikel 48 lid 3 PW aan de bijstand de verplichting verbinden om medewerking te verlenen aan het vestigen van die hypotheek of het stil pandrecht. In de praktijk zal het college vrijwel altijd een dergelijke verplichting aan de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van stil pandrecht of hypotheek moet verbinden. Dit houdt verband met het feit dat op grond van het BW de eigenaar van het onderpand de hypotheekakte of authentieke akte van pand bij de notaris moet ondertekenen. Zonder deze handeling van de eigenaar kan de gemeente geen hypotheek of stil pandrecht vestigen op zijn woning. In lid 1 is geregeld dat belanghebbende de verplichting heeft om mee te werken aan het vestigen van een hypotheekrecht of stil pandrecht. Hiertoe dient de belanghebbende een zogenaamde bereidverklaring en naderhand een verklaring van instemming te ondertekenen. Het weigeren aan een opgelegde plicht tot medewerking aan de vestiging van hypotheek of stil pandrecht heeft als consequentie dat de in de vorm van een geldlening verleende bijstand direct kan worden te-

ruggevorderd op grond van artikel 58 lid 1 onderdeel b PW. In lid 2 is geregeld dat het niet verlenen van medewerking tot gevolg heeft dat de in de vorm van een geldlening verleende bijstand wordt teruggevorderd.

Het niet nakomen van deze verplichting kan bij een aanvraag niet leiden tot afwijzing.

Artikel 4. Hoogte geldlening, taxatie, kosten

De hoogte van de krediethypotheek wordt vastgesteld door de waarde van de woning te verminderen met de daarop drukkende schulden en het in artikel 34, lid 2 onder d PW genoemde vrij te laten bescheiden vermogen.

De waarde van de woning, zoals genoemd in lid 1, wordt gerelateerd aan de meest recente WOZ-waarde. Belanghebbende kan daar een recent taxatierapport (< ½ jaar) van een erkend onafhankelijke taxateur tegenoverstellen.

Met de "daarop drukkende schulden" worden alleen schulden bedoeld die zijn aangegaan ten behoeve van de woning, zoals de financiering van de aankoop of een verbouwing. Nadrukkelijk niet in aanmerking komen consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld, of opnames van overwaarde die niet zijn aangewend ten behoeve van de woning.

De kosten van het vestigen van een hypotheek- of pandrecht, evenals de bijkomende kosten kunnen voor bijzondere bijstand in aanmerking komen. De bijzondere bijstand wordt om niet verstrekt.

Waardestijgingen na de taxatie zijn niet van invloed op hoogte van de al gevestigde geldlening. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat het in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel om een geldlening om die reden te verhogen.

Dit zou alleen maar kunnen bij een volledig heronderzoek naar het verdere recht op uitkering en nog niet eerder een krediethypotheek gevestigd kon worden.

Artikel 5. Opname voorwaarden in hypotheekakte

De lening dient aan een aantal voorwaarden te voldoen, ongeacht of er wel of geen hypotheek dan wel pandrecht wordt gevestigd. Bij de genoemde gebruikelijke bedingen die ook in de hypotheekakte moeten worden opgenomen, kan gedacht worden aan het beding tot beperking van de bevoegdheid tot verhuur of verpachting.

Artikel 6. Vaststelling hoogte aflossing

De aflossingsperiode is bepaald op ten hoogste tien jaar. Door de duur waarin een aflossing gevegd wordt beperkt te houden, is deze voor alle partijen overzienbaar. De aflossing wordt vastgesteld conform de "Beleidsregels terug- en invordering PW, IOAW, IOAZ en Bbz 2004 gemeente Venlo 2022"

De periode van tien jaar waarin een aflossing wordt gevegd, begint op het moment dat de bijstandverlening wordt beëindigd.

Het inkomen van belanghebbende kan echter ook aanleiding geven om een lager maandelijks aflossingsbedrag te betalen dan eerder is vastgesteld. Dit gebeurt conform de beleidsregels terug- en invordering.

Wanneer belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van tien jaar schuldig nalatig is om de vastgestelde aflossing te voldoen, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening onmiddellijk opeisbaar.

Het ligt in de rede om in een dergelijke situatie eerst met belanghebbende een regeling te treffen. Is dat niet haalbaar (vanwege een weigerachtige opstelling van belanghebbende), dan staan in het uiterste geval middelen zoals beslag op het inkomen en executoriale verkoop van de woning ter beschikking.

Artikel 7. Restant vordering

Wanneer sprake is van lagere aflossingsbedragen die niet kunnen worden gecompenseerd door hogere aflossingsbedragen op andere tijdstippen binnen de gehele aflossingsperiode, is

de periode van ten hoogste tien jaar niet voldoende om de totale geldlening af te lossen. Het restant wordt in ieder geval afgerekend bij verkoop van de woning en bij vererving. Dit komt erop neer dat voor het nog niet afgeloste deel van de geldlening uitstel van betaling wordt verleend. Aan belanghebbende wordt overgelaten of deze toch aflossingen wil verrichten. De renteverplichting na 10 jaar werkt daarbij als stimulans.

Na 10 jaar is het redelijk om rente in rekening te brengen. Er is immers al tien jaar gelegenheid gegeven om rentevrij af te lossen en dus ook om het vermogen terug op te bouwen. De renteverplichting die na tien jaar ingaat, stimuleert wel het verrichten van aflossingen. Deze rente is de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6: 119 BW, verminderd met 3% maar niet minder dan 0%. Wanneer die rente niet kan worden betaald, wordt deze als vordering bijgeschreven bij het niet-afgeloste deel van de geldlening. Over deze rentevorderingen is geen rente verschuldigd.

Het bijschrijven van rentevorderingen kent geen beperking. De nog resterende schuld zal dus op termijn steeds verder kunnen oplopen. Zoals eerder is aangegeven, is echter tien jaar de tijd gegund om rentevrij af te lossen. Die periode had zoveel mogelijk benut kunnen worden.

Het kan zich voordoen dat belanghebbende naar het oordeel van de gemeente de rente of een gedeelte daarvan kan opbrengen, maar dat belanghebbende daardoor niet aan aflossen toe kan komen. De renteverplichting belemmert dan het aflossen. Om dit te vermijden is aangegeven dat de betaling eerst tot ten hoogste het bedrag van de renteverplichting wordt aangemerkt als aflossing. Dit is in overeen-

stemming met het gegeven dat in de eerste tien jaar voorrang wordt gegeven aan het aflossen van de geldlening. De bij de schuld bij te schrijven rente die telkens niet betaald kan worden zal, omdat er wordt afgelost, op termijn afnemen. Omdat over de bijgeschreven rentevordering geen rente is verschuldigd, loopt de totale schuld niet oneindig op.

Wanneer de geldlening geheel is afgelost, zal de renteverplichting die op dat moment moet worden berekend nihil zijn. Het tot dat moment bijgeschreven totaalbedrag aan rentevorderingen wordt verder op de gebruikelijke wijze afgewikkeld. Voor zover dat bedrag niet betaald kan worden, wordt dat afge-rekend bij verkoop van de woning zoals ook gebeurt als een deel van de geldlening niet kan worden afgelost. Is er naar het oordeel van de gemeente voor belanghebbende geen mogelijkheid om de rente te betalen, dan wordt deze bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Het is dan niet te vermijden dat de totale schuld blijft oplopen. De aflossingsperiode van ten hoogste tien jaar gaat in na beëindiging van de bijstand (en de aanschrijving over de aflossing), ook al wordt er geen, of een lagere, aflossing opgelegd in verband met de hoogte van het inkomen.

Een beoordeling van de betalingscapaciteit in het inkomen vindt na tien jaar eventueel alleen nog plaats ten aanzien van de dan in werking tredende renteverplichting.

Artikel 8. Verkoop van de woning

Een verkoop van de woning hoeft niet direct gepaard te gaan met een financiële afwikkeling. Dit zal doorgaans plaatsvinden bij de overdracht van de woning. Vanaf het moment waarop belanghebbende over de opbrengst kan beschikken, zal de resterende geldlening aan de gemeente in één keer moeten worden terugbetaald.

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

Overigens zal, als de woning wel tegen de geldende marktwaarde is verkocht, de volledige opbrengst moeten worden aangewend ter aflossing van de hypothecaire schulden, waaronder de krediethypotheek. Pas als dit niet toereikend is, wordt de vordering kwijtgescholden.

Als belanghebbende de woning verkoopt om een andere (goedkopere) woonruimte te verkrijgen, mag het afgeloste deel van de lening gebruikt worden voor de financiering van de nieuwe woning. Cruciaal blijft echter dat er steeds een gedegen afweging wordt gemaakt door de gemeente.

Artikel 9. Herleving recht op bijstand of inkomensvoorziening

De gemeente heeft de vrijheid om bij een hernieuwde bijstandsaanvraag na een periode van bijstands-verlening (al dan niet onder verband van krediethypotheek/pandrecht) uit te gaan van de marktwaarde van het goed op dat moment. Op dit punt wordt echter aangesloten bij het "oude" Besluit krediethypo-theek bijstand waarbij bij een onderbreking van minder dan twee jaar werd uitgegaan van dezelfde geldlening die bij de eerdere bijstandsverlening was toegepast.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit artikel hoeft geen toelichting.

Artikel 11. Citeertitel

Dit artikel hoeft geen toelichting.