

Beleidsregels hypothecaire zekerheid inzake het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen (Bbz 2004) gemeente Schagen

Het dagelijks bestuur van de gemeente Schagen

gelet op

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid onder a van de Gemeentewet;
- artikel 39, derde lid van het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen (Bbz 2004);

overwegende dat de gemeente Schagen aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening zekerheden wil verbinden die zijn gericht op de nakoming van de aan deze bijstand verbonden verplichtingen.

BESLUIT

vast te stellen de beleidsregels hypothecaire zekerheid inzake het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen (Bbz 2004) gemeente Schagen.

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet (Pw), het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004 (Bbz 2004) en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a) de Awb: Algemene wet bestuursrecht;
 - b) bedrijfskrediet: rentedragende geldlening als bedoeld in artikel 20, 24 of 26 van het Bbz 2004;
 - c) woning: onder woning wordt mede verstaan een woonschip of woonwagen.

Artikel 2. Algemene bepaling met betrekking tot gebruikmaking van de wettelijke bevoegdheid

1. Gemeente Schagen maakt gebruik van de bevoegdheid tot:
 - a) het verbinden van verplichtingen aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening ingevolge het Bbz 2004, die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen, zoals dit haar op grond van artikel 39, derde lid Bbz 2004 toekomt.
2. Van het gestelde in voorgaand lid wordt afgeweken indien de woning of het bedrijfspand:
 - a) in mede-eigendom is van één of meer niet-belanghebbenden bij de aanvraag en deze geen toestemming geven voor (verdere) bezwaring;
 - b) niet in dezelfde handen is qua juridisch eigendom en bloot eigendom;
 - c) niet bewoond wordt door eigenaar-aanvrager(s) zelf wat een woning betreft.

Artikel 3. Uitgangspunten beleidsregels

De beleidsregels zijn, tenzij anders staat aangegeven ook van toepassing op:

- a) verpanding;
- b) bedrijfspanden;
- c) bedrijfskrediet ingevolge het Bbz 2004.

HOOFDSTUK 2 UITGANGSPUNTEN HYPOTHECAIRE ZEKERHEID BIJ VERSTREKKING BEDRIJFSKREDIET

Artikel 4. Eigen bewoonde woning of bedrijfspand in eigendom

1. Het college verifieert het eigendom van de woning en/of het bedrijfspand aan de hand van de koopakte, de akte van levering en de kadastrale inschrijving.
2. Het college verifieert het eigendom van een woonwagen aan de hand van de koopakte/aankoopnota.

3. Het college verifieert het eigendom van een woonschip aan de hand van de koopakte en ingeval van inschrijving in het Scheepsregister ook de inschrijving.

Artikel 5. Bewijsstukken

De aanvrager – eigenaar moet aan Het college de volgende gegevens en bewijsstukken overleggen:

- (voorlopige) koopovereenkomst;
- notariële akte van levering;
- hypotheekakte, leenovereenkomst, levensverzekeringspolis;
- bewijs van de kadastrale inschrijving;
- splitsingsakte (bij appartementsrecht);
- bij niet-registergoed: eventueel eerder afgesloten pandovereenkomst(en);
- saldo-overzicht van de (hypothecaire) lening(en);
- bij spaar-, beleggings- en levenhypotheek: opgave van de contante afkoopwaarde van de bank of verzekeringsmaatschappij;
- levensverzekering of beleggingsverzekering die aan de hypotheek is verbonden;
- de laatste WOZ-waardebeschikking of het laatste taxatierapport;
- huurcontract en huurbewijzen bij verhuur van een deel van het bezit;
- bewijs van registratie in het Scheepsregister (van toepassing bij woonschepen);
- indien er sprake is van een scheiding: het echtscheidingsconvenant;
- met betrekking tot de gezamenlijke woning; indien aanwezig de nieuwe leverings-/eigendomsakte;
- indien één van de eigenaren is overleden: nieuwe leverings-/eigendomsakte of verklaring van erfrecht;
- indien aanwezig de akte van huwelijksvoorwaarden.

Artikel 6. Verkoop of bezwaren eigen woning/bedrijfspand door belanghebbende zelf

1. De aanvrager heeft maximaal een maand de tijd om aan te tonen dat er geen voorliggende voorziening is (het kunnen belastingen of verder belastingen van de woning of bedrijfspand bij een (hypotheek)bank).
2. Bij een bestaande hypotheek op de woning of bedrijfspand moet belanghebbende zich hiervoor wenden tot de financieringsinstelling(en) die de hypothe(e)k(en) heeft gevestigd. Ingeval de woning/het bedrijfspand vrij van hypotheek is moet betrokkene zich hiervoor tot minimaal drie financieringsinstellingen wenden voor het verkrijgen van een hypotheek.
3. Bij het opleggen van een eis tot verkoop van de woning worden de volgende zaken in de afweging meegenomen:
 - de hoogte van de overwaarde van de huidige woning;
 - de omvang van de huidige woning in relatie tot de gezinsgrootte;
 - de huidige woonlasten en de noodzaak om hiervoor bijzondere bijstand te verlenen;
 - de situatie op de woningmarkt in verband met verkoop van de huidige woning;
 - de beschikbaarheid van toereikende vervangende woonruimte in het plaatselijke bestand sociale huurwoningen;
 - de woningmarkt in verband met de mogelijkheid tot aankoop van een andere woning of het huren van een andere woning in de vrije huursector;
 - de woonkosten die gaan gelden bij koop of huur van vervangende woonruimte;
 - de individuele sociale omstandigheden.
4. Indien belanghebbende alleen een bedrijfspand in eigendom heeft, wordt geen verkoop geëist.
5. Het college houdt bij de beslissing de woning verder te bezwaren dan wel verkoop te eisen geen rekening met:
 - een eventuele toekomstige waardedaling van de woning;
 - de wens de overwaarde aan te wenden als toekomstige oudedagsvoorziening;
 - de kosten van groot onderhoud van de woning.

Artikel 7. Geen bezwaring door een (hypotheek)bank of verkoop woning

1. In afwijking van het gestelde in lid 1 en 2 van het vorige artikel vindt in geval artikel 39 derde lid Bbz 2004 van toepassing is, geen verwijzing naar een (hypotheek)bank voor een aanvullende financiering in de vorm van een hypothecaire geldlening plaats als de hoogte van het bedrijfskrediet gelijk is aan of minder dan € 10.000,00 bedraagt.

HOOFDSTUK 3 VERSTREKKEN GELDLENING ONDER VERBAND VAN HYPOTHECAIRE ZEKERHEID

Artikel 8. Wel bezwaring of verkoop woning

1. Het college legt, uitsluitend indien artikel 7 van deze beleidsregels van toepassing is, artikel 39, derde lid Bbz 2004 ten uitvoer door het verstrekken van een bedrijfskrediet onder verband van hypothecaire zekerheid op de woning en/of het bedrijfspand. De lening wordt dan notarieel vastgelegd met de woning als onderpand.
3. Bij een niet-registergoed wordt het eerste lid ten uitvoer gelegd door een stil pandrecht te vestigen.
4. Bij een bedrijfspand is geen sprake van het vestigen van een krediethypotheek of verpanding.
5. Op bedrijfsmiddelen met een waarde van meer dan € 15.000,00 kan een stil pandrecht worden gevestigd indien het bedrijfskrediet meer dan € 50.000,00 bedraagt en er geen sprake is van een woning en/of bedrijfspand in eigendom.

Artikel 9. Waardebepaling van de woning/het bedrijfspand/bedrijfsmiddelen

1. Het college gaat bij de vaststelling van de waarde van de woning en/of het bedrijfspand uit van de WOZ-waardebeschikking, die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de eigenaar wordt uitgereikt.
2. Afwijking van voorgaand lid is mogelijk als belanghebbende met een recent taxatierapport aantoont dat de vastgestelde WOZ-waardebeschikking geen recht doet aan de huidige waarde van de woning/het bedrijfspand.
3. Het college gaat ten behoeve van het vestigen van pandrecht op bedrijfsmiddelen bij de vaststelling van de waarde van de bedrijfsmiddelen uit van de boekwaarde in de meeste recente jaarrekening.

Artikel 10. Naar de notaris en nota's voor taxaties

1. De belanghebbende wijst voor het passeren van de notariële akte een notaris aan.
2. De belanghebbende moet de aan de vestiging van (krediet)hypotheek of verpanding gerelateerde kosten zelf betalen.
3. Belanghebbende kan bijzondere bijstand "om niet" aanvragen als hij de in voorgaand lid genoemde kosten niet kan betalen.
4. De hypotheekakte omvat onder meer de voorwaarden dat door belanghebbende:
 - a) bij verkoop van de woning of het bedrijfspand;
 - b) bij aankoop nieuw bedrijfspand;
 - c) ingeval van niet langer zelf gaan bewonen van de woning;
 - d) bij verplaatsing van (deel van de) bedrijfsactiviteiten;
 - e) bij wijzigingen aan de woning of het bedrijfspand, welke van invloed zijn op de waarde; vooraf toestemming aan Het college dient te worden gevraagd.
5. Het college toetst:
 - a) of de verkoop/aankoop/verhuizing/wijziging van bedrijfspand gevolgen heeft voor de aflossing van het bedrijfskrediet ingevolge de Bbz 2004;
 - b) of er sprake is van een noodzakelijke verkoop/verhuizing/wijziging aan de woning; en of die gevolgen aanvaardbaar zijn.

HOOFDSTUK 4 AFLOSSING GELDLENING ONDER VERBAND VAN HYPOTHECAIRE ZEKERHEID OF VERPANDING

Artikel 11. Aflossing, aanvang, duur en rente van geldlening onder verband van hypothecaire zekerheid of verpanding

1. Het college hanteert als regel dat het bedrijfskrediet onder verband van hypothecaire zekerheid ineens opeisbaar wordt en de aflossing ineens aanvangt op het moment:
 - van verkoop van bedrijfspand;
 - dat belanghebbende overgaat tot verkoop bedrijfspand, aankoop nieuw bedrijfspand, verhuizing of wijziging van (deel van de) bedrijfsactiviteiten, wijziging van de rechtsvorm van de onderneming, wijzigingen aan het bedrijfspand, welke van invloed zijn op waarde pand, en aan belanghebbende voor vermelde wijzigingen geen voorafgaande toestemming door Het college is verleend;
 - van overlijden van de belanghebbende;
 - van vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot;
 - dat belanghebbende in staat van faillissement komt te verkeren of de wettelijke schuldsaneringsregeling (WSNP) van toepassing wordt verklaard op belanghebbende;
 - dat belanghebbende over een vermogen gaat beschikken dat hoger is dan het bescheiden vrij te laten vermogen overeenkomstig artikel 34, derde lid Pw.

2. De aflossing vindt in maandelijkse termijnen plaats indien afbetaling ineens financieel gezien niet mogelijk is. In dat geval:
 - a) vindt de aflossing gedurende ten hoogste 30 jaar plaats; en
 - b) wordt het maandbedrag van de aflossing telkens voor een periode van 1 jaar vastgesteld; en
 - c) kan het maandbedrag tussentijds worden verhoogd of verlaagd indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Het niet afgeloste deel van de geldlening wordt terstond ineens opeisbaar als belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van 30 jaar schuldig nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing.
4. Ingeval er sprake is van een situatie zoals bedoeld in voorgaand lid dan wordt van de aflossingsduur van ten hoogste 30 jaar afgeweken in die zin dat deze termijn verlengd wordt met de duur van de periode waarin de belanghebbende alsnog het totaal van de aflossingen verricht, die hij had moeten betalen als ware hij niet nalatig geweest. Met ingang van het verstrijken van die 30 jaar wordt de wettelijke rente bij belanghebbende in rekening gebracht over het totaal van de nog openstaande geldlening.

Artikel 12. Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevorderingen

1. Het college verstrekt telkens na afloop van een kalenderjaar een opgave van de stand van de geldlening en van de rentevorderingen.

Artikel 13. Einde hypothecaire zekerheid

1. De hypothecaire zekerheidsstelling komt te vervallen wanneer Het college een akte van roeyement tekent.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 14. Gevallen waarin de beleidsregels niet voorzien

Het college beslist over de onderwerpen, die vallen onder de discretionaire bevoegdheid van Het college, waarin deze beleidsregels niet voorzien.

Artikel 15. Bijlages

BIJLAGE I (aanvullende begripsomschrijvingen)

BIJLAGE II (berekening (over)waarde woning)

Artikel 16. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als “beleidsregels inzake hypothecaire zekerheid inzake het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen (Bbz 2004) gemeente Schagen”

Artikel 17. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 1 januari 2025.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

*de secretaris,
E. van der Bruggen*

*de burgemeester,
M.J.P. van Kampen-Nouwen*

BIJLAGE I AANVULLENDE BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

In aanvulling op de nader in artikel 1 van de beleidsregels omschreven begrippen, worden eveneens de volgende begrippen gebruikt:

Zaken of goederen (Boek 3 Burgerlijk Wetboek)

- Goederen zijn alle zaken en alle vermogensrechten
- Zaken zijn de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten, te onderscheiden in roerende en onroerende zaken

Vermogensrechten zijn rechten die, afzonderlijk of samen met een ander recht:

- overdraagbaar zijn, of
- er toe strekken de rechthebbende stoffelijk voordeel te verschaffen, of
- verkregen zijn in ruil voor verstrekt of in het vooruitzicht gesteld stoffelijk voordeel

Roerende zaak

- Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.

Onroerende zaak

- Onder een onroerende zaak wordt verstaan een zaak die door de wet (Burgerlijk Wetboek) als onroerend wordt aangemerkt. Hieronder valt de volgens het BW: de grond, nog niet gewonnen delfstoffen, beplantingen, gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verbonden (bijvoorbeeld een huis met alles wat daaraan aard- of nagelvast is verbonden of wat naar zijn aard bij het huis hoort, zoals dakpannen, deuren, keuken, enz.).

Registrergoed

- Registrergoederen zijn goederen voor welke overdracht of vestiging inschrijving in de openbare registers nodig is, te weten:
 - alle onroerende zaken;
 - te boek gestelde schepen;
 - te boek gestelde vliegtuigen;
- beperkte rechten op voormelde onroerende zaken, schepen en vliegtuigen.
- Boten en vliegtuigen zijn in principe geen registrergoederen. Echter wanneer ze bij het Kadaster te boek worden gesteld (hiervoor dient wel aan bepaalde voorwaarden te worden voldaan) door de betreffende eigenaar, zijn het wel registrergoederen. Daarom staat er bij schepen en vliegtuigen de aanvulling 'te boek gesteld'.
- Voor onroerende zaken bestaat er wel de verplichting tot teboekstelling in de openbare registers. De openbare registers worden bijgehouden door het Kadaster.
- De indeling registrergoederen/niet-registrergoederen is niet van belang om te bepalen of een zaak roerend of onroerende is: een woonhuis is zowel een registrergoed als een onroerende zaak en een te boek gesteld zeeschip is zowel een registrergoed als een roerende zaak. Een appartementsrecht is zowel een vermogensrecht als een registrergoed.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een onderhandse akte tussen koper en verkoper, dus zonder tussenkomst van een notaris. In een koopovereenkomst verbindt koper zich om de zaak tegen een bepaalde prijs en onder bepaalde voorwaarden te kopen. De verkoper verbindt zich de zaak met toebehoren op een al dan niet exact bepaald tijdstip in eigendom over te dragen en af te leveren.

Leveren en betalen hoort niet bij kopen, maar is een onderdeel van een verbintenis. Bij onroerende zaken vinden levering (=juridische eigendomsoverdracht, dus de datum van het notarieel transport) en betaling ook op andere tijdstippen plaats dan het tijdstip waarop de koopovereenkomst wordt gesloten. Bij bestaande huizen wordt de (onderhandse) koopakte getekend door de koper en verkoper.

De koopakte omvat onder meer het volgende:

- Omschrijving onroerende zaak
- Omschrijving inbegrepen zaken (aan de hand van een lijst)
- Kosten, rechten en overdrachtsbelasting
- Betaling koopsom
- Eigendomsoverdracht, feitelijke levering
- Ingebrekestelling, ontbinding

Eigendom

Na de aankoop van het huis met bijbehorend erf, krijgt een koper een notariële leveringsakte, waarmee het huis ook juridisch aan de nieuwe eigenaar wordt geleverd. Op deze onroerende zaak kan krediet(hy-

potheek worden gevestigd. Juridisch eigenaar ben je als je volgens het (burgerlijk) recht de zaak in eigendom hebt.

Eigendom verkrijgt je door onder andere:

- Inbezitneming
- Natrekking
- Verjaring
- Erfopvolging
- Onteigening
- levering ten gevolge van een rechtstitel tot eigendomsovergang.

Bij roerende zaken verkrijgt je eigendom als je een aan niemand toebehorende zaak in bezit neemt. Natrekking komt tot stand als een roerende zaak een bestanddeel wordt van een andere roerende zaak die als hoofdzaak is aan te merken; eigendom gaat dan over aan de eigenaar van de hoofdzaak wordt bedoeld dat al hetgeen met een zaak is verenigd.

Levering ten gevolge van een rechtstitel tot eigendomsovergang komt tot stand bij de overdracht na koop.

Een koper die een koopovereenkomst heeft gesloten maar waaraan (nog) niet is geleverd heeft alleen het economische eigendom. Ondanks de koopovereenkomst is de (juridische) eigendom nog bij de verkoper, die de verplichting heeft om te leveren.

De akte van levering

De koopakte wordt - na ondertekening van alle partijen - door de verkoper of diens makelaar gezonden aan de notaris die er in genoemd staat. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op: dat is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst, nodig voor het bewerkstelligen van de eigendomsoverdracht. De akte van levering is een notariële akte. De notariële akte is o.g.v. het Burgerlijk Wetboek (3:89) een bestaansvereiste voor de levering van een onroerende zaak, d.w.z. zonder die akte is er geen levering. De akte van levering moet worden overgeschreven in de openbare registers. Met andere woorden: eigendom van een onroerende zaak wordt centraal geregistreerd via het Kadaster. Dat gebeurt dus aan de hand van de op naamstelling van de nieuwe eigenaar, ook wel het 'transport' of de 'overdracht' genoemd, dus aan de hand van de akte van levering.

Hypotheek/hypothecaire zekerheid

Hypotheek is een zekerheid die op een registergoed rust. Een geldgever wil zoveel mogelijk zekerheid hebben. Als voorwaarde voor het uitlenen van geld, bijvoorbeeld voor de aankoop van de woning, bedingt de geldschieter dan het recht op hypotheek op die woning. Als de betrokkene dan de betalingsverplichtingen niet nakomt, heeft de geldgever bij voorrang het recht om de gelden te innen uit de tegeldemaking van de onroerende zaak, dus uit de gedwongen verkoop van de woning. Tevens heeft de geldgever het recht om als eerste te worden betaald uit de bij al dan niet gedwongen verkoop vrijkomende middelen. Overigens kunnen er meerdere hypothecaire zekerheden op een pand rusten. De geldgever die de tweede hypotheek heeft, volgt in rangorde na de eerste etc. De eigenaar van de woning ontvangt de lening, maar geeft in ruil daarvoor hypothecaire zekerheid af aan de geldgever. De eigenaar is dus de hypotheekgever, de geldgever de hypotheeknemer. Hypotheek wordt voor een bepaald maximumbedrag gevestigd, ter hoogte van de uitgeleende gelden, vermeerderd met een bepaald bedrag aan rente en kosten. Het bedrag van geldlening wordt aangewend voor de betaling van de koopsom van het huis. Het recht van hypotheek moet via een notariële akte worden vastgelegd (dat wordt 'passeren van de akte' genoemd). Het tekenen van een hypotheekakte kan door Zaffier aan één of meerdere ambtenaren worden opgedragen. Een andere mogelijkheid is dat de notaris middels een aanwijzingsbesluit hiermee wordt belast.

Een eenvoudige mogelijkheid is dat in het aanwijzingsbesluit van Zaffier wordt opgenomen dat de ambtenaar bevoegd is de notaris te machtigen om de akte te passeren, waardoor het passeren van de akte kan gebeuren zonder de aanwezigheid van de ambtenaar bij de notaris.

Pandrecht

a) Algemeen

Recht dat een schuldeiser heeft om op het pand van schuldenaar beslag te leggen of uit de opbrengst van dat pand bij voorrang boven andere schuldeisers betaald te worden. Ter meerdere zekerheid van terugbetaling van een verstrekte lening kan in geval van bezittingen in de vorm van roerende zaken en vorderingen, pandrecht op deze zaken en vorderingen worden gevestigd (afdeling 2 van BW Boek 3). Dit kan aan de orde zijn in het geval de bijstand in de vorm van een

geldlening wordt verleend aan de eigenaar van een woonwagen met overwaarde in die woonwag-
gen. Een woonwagen is namelijk geen onroerende zaak en geen registergoed.

b) **Bezitloos pandrecht**

Als pandrecht wordt gevestigd op een woonwagen, dan wordt dat gedaan in de vorm van bezitloos
pandrecht. Met bezitloos wordt bedoeld dat de verpanding plaatsvindt zonder dat de zaak in de
macht van de pandhouder of van een derde wordt gebracht. De pandhouder is bevoegd te vorderen
dat de zaak in zijn macht of in die van een derde wordt gebracht, wanneer de pandgever zijn
verplichtingen niet nakomt of de pandhouder op goede grond vreest dat in die verplichtingen zal
worden tekortgeschoten.

c) **Vestiging pandrecht**

Vestiging van pandrecht geschiedt bij geregistreerde onderhandse akte. De akte pandrecht moet
worden geregistreerd bij de Belastingdienst. Hiermee kan het bestaan van deze akte later door
het college worden aangetoond. Registratie is nodig om gebruik te kunnen maken van de rechten
die aan de verpanding zijn verbonden.

- In de akte pandrecht moet onder andere worden opgenomen wanneer het pandrecht vervalt,
wanneer de pandhouder gebruik mag maken van zijn bevoegdheid en welke verplichtingen
de pandgever heeft (o.a. verzekeringsplicht en mededelingsplicht).
- Tenzij anders is bedongen, strekt een pandrecht van een of meer bepaalde vorderingen tevens
tot zekerheid voor drie jaren rente die over deze vorderingen krachtens overeenkomst of
wet verschuldigd is (art. BW 3:244).
- Het tekenen van de akte pandrecht kan door de Burgemeester (de pandhouder) aan één of
meerdere ambtenaren worden opgedragen. De schuldenaar (de pandgever) is verplicht in
de akte te verklaren dat hij tot het verpanden van de zaak bevoegd is, dat er geen beperkte
rechten op de zaak rusten, dan wel te verklaren welke rechten op de zaak rusten.
- De echtgenoot/echtgenote moet de akte mede ondertekenen.

d) **Voordelen pandrecht**

- Pandrecht voorkomt dat de zaak door een andere schuldeiser te gelde kan worden gemaakt.
Veel schuldeisers passen het middel van beslaglegging toe. In beginsel wordt door vestiging
van pandrecht het goed aan verhaal door beslaglegging onttrokken
- Het pandrecht brengt met zich mee dat de zaak waarop het pandrecht rust buiten een (fail-
lisements-)beslag blijft en dat het 'voorrang' biedt bij verhaal.
- Bij verkoop van de betreffende zaken behoren de pandhouders naar rang als eerste afgelost
te worden
- Een pandakte geeft een executoriale titel, welke kan worden aangewend bij het (bewust)
niet voldoen aan betalingsverplichtingen.

e) **Nadeel pandrecht**

Hoewel het pandrecht enige zekerheid biedt aan de geldgever, is het geen garantie dat de zaak
niet buiten de geldgever om te gelde kan worden gemaakt. Pandrecht biedt aldus minder zekerheid
dan het recht van hypotheek.

Woonschip

Ook bij overwaarde in een zelf bewoond woonschip in eigendom kan krediethypotheek worden gevestigd.
Voorwaarde is dat het schip bij het Kadaster is geregistreerd (te boek gesteld) in het scheepsregister.
Het wordt daarmee een registergoed. Registratie van woonschepen is mogelijk ongeacht de grootte of
diepgang van het woonschip. Registratie is alleen mogelijk als de eigenaar van het schip de rechtmatige
eigendom aannemelijk kan maken (bijvoorbeeld door middel van het koopcontract). De eigenaar kan
zijn woonschip laten registreren in het Scheepsregister van het Kadaster, het is geen wettelijke verplich-
ting.

Woonwagen

Een woonwagen is geen onroerende zaak en geen registergoed. Op een woonwagen kan daarom geen
hypotheek worden gevestigd. Wel kan bij overwaarde op de woonwagen in eigendom verpanding
plaatsvinden.

Vermogen in de woning

Bij de vermogensbepaling wordt rekening gehouden met de waarde van de woning op de huizenmarkt
bij vrije verkoop. Bij het bepalen van het vermogen wordt rekening gehouden met een vermogensvrij-
lating.

Vrije verkoop

Vrije verkoop betekent verkoop van een woning, in niet verhuurde staat en leeg opgeleverd, tegen een
prijs die de markt bereid is daarvoor te betalen.

Overwaarde woning

Overwaarde in de woning is de actuele waarde in het economisch verkeer van de woning bij vrije verkoop, minus de op de woning drukkende schulden (hypotheek) en vermeerderd met aan de woning verbonden positieve bestanddelen.

Vrijlating vermogen in eigen woning

In artikel 34, tweede lid onderdeel d van de Participatiewet is opgenomen dat niet als vermogen in aanmerking wordt genomen het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf, voor zover dit minder bedraagt dan een normbedrag (in 2023 € 64.100,00). Deze vrijlating staat los van de vrijlating van een bescheiden vermogen, als bedoeld in artikel 34, tweede lid onderdeel b van de Participatiewet.

Bijlage II BEREKENING (OVER)WAARDE WONING

A. De overwaarde van vermogen in de woning en de vermogensvrijlating

Om te kunnen berekenen of er sprake is van een overwaarde boven de maximale vrijlating van vermogen in de eigen woning, moeten de volgende stappen worden genomen:

1. Bepaal de waarde van de woning, zie B
2. Bepaal de op de woning rustende schulden, zie C
3. Bepaal de overwaarde van het vermogen in de eigen woning, zie D en E.
4. Vergelijk de overwaarde met de maximale vrijlating van vermogen in de eigen woning, zie F.
5. Resultaat: de overwaarde is minder dan de maximale vrijlating, zie G.
6. Resultaat: de overwaarde is meer dan de maximale vrijlating, zie H.

B. De waarde van de woning

De waarde van de woning wordt vastgesteld op de verkoopprijs die belanghebbende zou kunnen ontvangen van de hoogste bieder, bij een vrije (dus niet gedwongen) verkoop en bij lege oplevering van de woning (dus niet bij oplevering in verhuurde staat).

Voor deze waarde vaststelling wordt uitgegaan van de WOZ-waardebeschikking die in het kader van de Wet waardering onroerende zaken jaarlijks aan de eigenaar wordt uitgereikt.

Aandachtspunt bij de invulling van deze opties is wie de kosten voor zijn rekening moet nemen. Het ligt voor de hand dat de belanghebbende mag kiezen, als hij ook de kosten moet betalen. Dat is het geval, zie hieronder. De omvang van de kosten kan echter ook een rol spelen.

Als door toepassing van optie 2 of 3 een taxateur wordt ingeschakeld, dan zijn de kosten voor de belanghebbende. Als daarvoor de middelen ontbreken, kan bijzondere bijstand worden verleend, die later echter niet kan worden opgenomen in de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding, omdat deze bijzondere bijstand alleen in de vorm van bijstand om niet kan worden verleend. Zaffier doet er goed aan een korte termijn met de taxateur af te spreken, vanwege de beslistermijn en de Wet dwangsom.

C. De op de woning rustende schulden

De schuld die op de woning rust, is een negatieve vermogenscomponent die voor de berekening van de overwaarde in mindering wordt gebracht op de vastgestelde waarde:

- Bij een lineaire of annuïteitenhypotheek gaat het om het saldo van de schuld.
- Bij een spaarhypotheek, levenhypotheek of beleggingshypotheek gaat het om de hoofdsom van de lening, verminderd met de contante (afkoop)waarde van de spaar-, levens- en beleggingsverzekering, of de effectenhypotheek en verminderd met de eventueel gedane aflossingen.
- Het openstaande saldo van de hypotheekschuld als gevolg van een eerder ontvangen bijstandsuitkering, moet ook als schuld worden aangemerkt.

D. Schulden gebonden aan de woning

Enkel de leningen waarvoor de woning dan wel de woonwagen of het woonschip (in de vorm van een pand- of hypotheekrecht) als zekerheid dienen, kunnen bij de vaststelling van het in de woning gebonden vermogen worden meegenomen. Het gaat om de waarde in de woning die openstaat voor tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring (zie artikel 50). Schulden die eventueel zijn aangegaan voor de woning, maar niet drukken op de woning, spelen dan geen rol, terwijl anderzijds schulden die aangegaan zijn voor iets volledig anders, maar de woning wel als zekerheid kennen, wel mee moeten worden genomen.

E. De overwaarde

De overwaarde wordt berekend door van de vastgestelde waarde van de woning, de op die woning rustende schulden af te trekken.

F. Maximale vrijlating van vermogen in de eigen woning

In artikel 34, tweede lid, aanhef en onderdeel d van de Participatiewet staat dat het vermogen gebonden in de woning met bijbehorend erf, bedoeld in artikel 50, eerste lid van de Participatiewet, niet als vermogen in aanmerking wordt genomen.

Dit bedrag staat los van het bedrag aan vrij te laten bescheiden vermogen, bedoeld in artikel 34, tweede lid, onderdeel b van de Participatiewet.

G. Overwaarde is lager dan de vermogensvrijlating eigen woning

Als de overwaarde lager is dan het vrijlatingsbedrag van vermogen in de eigen woning, dan wordt de uitkering om niet verleend en wordt geen krediethypotheek gevestigd.

H. Overwaarde is hoger dan de vermogensvrijlating eigen woning

Als de overwaarde hoger is dan het vrijlatingsbedrag van vermogen in de eigen woning, dan wordt de uitkering in de vorm van een geldlening verleend en wordt, krediethypotheek of pandrecht gevestigd ter meerdere zekerheid voor de aflossing van de geldlening.

I. Privévermogen en overwaarde hoger dan de vermogensvrijlating eigen woning

De bescheiden vermogensvrijlating staat los van de vermogensvrijlating eigen woning.

J. Vermogen in een niet zelf bewoonde woning

Als belanghebbende een woning in eigendom heeft die hij niet zelf bewoont, mag er van worden uitgegaan dat hij die woning binnen korte tijd kan verkopen. Dat geldt ook wanneer die woning verhuurd is, al is dan uiteraard de waarde minder (zie hierna). Er kan natuurlijk enige tijd liggen tussen de beoogde ingangsdatum van de uitkering en de eerst mogelijke realisering van de verkoop van de woning. Per geval zal Zaffier dan beoordelen of er tijdelijk sprake is van het in redelijkheid niet over het vermogen in die woning kunnen beschikken: dan telt de waarde ervan op dat moment niet mee bij de bijstandsverlening. Vestiging van krediethypotheek is evenmin aan de orde.

Wel maakt Zaffier gebruik van de mogelijkheid die artikel 55 Participatiewet biedt: aan de bijstand de verplichting tot verkoop van de woning verbinden. Die verplichting strekt dan immers tot vermindering of beëindiging van de bijstand.

Onder toepassing van artikel 48, tweede lid, aanhef en onder a van de Participatiewet wordt de bijstand in de vorm van een geldlening verstrekt. Bij verkoop van de woning moet de leenbijstand worden terugbetaald uit de opbrengst van deze verkoop.

K. De waarde van de woning die niet zelf wordt bewoond

Artikel 34, eerste lid onder a van de Participatiewet, regelt dat de waarde van bezittingen moet worden bepaald op de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering. Wanneer er sprake is van een woning die belanghebbende of zijn gezin zelf in eigendom bewoont, dan kan die woning vrij worden opgeleverd. Dat is echter anders bij een woning in eigendom die aan derden is verhuurd.

Vanwege het huurrecht kan die woning in het algemeen niet vrij worden opgeleverd. Daarom wordt de waarde van een woning in bewoonde staat die niet vrij kan worden opgeleverd, aan een taxateur voorgelegd voor bepaling van de waarde bij niet-vrije oplevering.