

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeenten Valkenswaard 2025

Een bijstandsuitkering o.g.v. de Participatiewet wordt in de meeste gevallen om niet verstrekt (artikel 48 lid 1 Participatiewet). Dit is anders als de wet dat bepaalt. Zo wordt bijstand verstrekt in de vorm van een geldlening bij een overwaarde op de eigen woning (artikel 50 participatiewet). Als zekerheid voor de nakoming van de aflossingsverplichtingen verbonden aan een geldlening heeft de gemeente de bevoegdheid om het recht van pand of hypotheek te vestigen op de eigen woning (artikel 48 lid 3 Participatiewet). In deze beleidsregels wordt deze bevoegdheid nader ingeleurd.

Artikel 1: Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- 1) Beëindiging: Onder beëindiging wordt mede verstaan het intrekken, dan wel op enige andere wijze ten einde komen van de uitkeringsverstrekking.
- 2) Gemeente: gemeente van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard.
- 3) Inlichtingenplicht: De verplichting bedoeld in artikel 17 lid 1 Participatiewet, artikel 27 Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijke arbeidsongeschikte werkloze werknemers en de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen.

Artikel 2: Bevoegdheid tot stellen zekerheid

- 1) De gemeente maakt gebruik van haar bevoegdheid van artikel 48 lid 3 Participatiewet om in het geval dat er o.g.v. artikel 50 Participatiewet algemene bijstand in de vorm van een geldlening wordt verstrekt, een hypotheek of stil pandrecht te vestigen ter zekerheidstelling op de nakoming van de aan de geldlening verbonden aflossingsverplichtingen.
- 2) De verplichting tot vestiging van deze zekerheden wordt als verplichting verbonden aan het recht op algemene bijstand in de vorm van een geldlening, mits de maximaal te verstrekken geldlening meer bedraagt dan €8.000.
- 3) Indien de verplichting tot vestiging, zoals bedoeld in lid 2, niet wordt nagekomen dan wordt de reeds verleende algemene bijstand teruggevorderd o.g.v. artikel 58 lid 2, onderdeel b, Participatiewet.

Artikel 3: Waardebepaling woning en taxatie

- 1) Bij de waardebepaling van de woning zal in beginsel uitgegaan worden van de meest recente WOZ-waarde. Indien de inwoner of de gemeente twijfelt aan de juistheid van deze WOZ-waarde kan hiervan afgeweken worden. In plaats van de WOZ-waarde kan een taxatierapport worden gebruikt dat niet ouder is van 12 maanden.
- 2) Als een inwoner gebruik wil maken van een woningtaxatie en deze niet zelf heeft, dan dient deze zelf, binnen een redelijke termijn, een erkend taxateur in te schakelen. Deze kosten zijn voor rekening van hemzelf, hiervoor wordt in beginsel geen bijstand verstrekt.

Artikel 4: Vestiging hypotheek of pandrecht

- 1) In aanvulling op de in artikel 2 lid 3 genoemde verplichting verbindt de gemeente aan de verlening van bijstand in de vorm van een geldlening de voorwaarden over de aflossing van de geldlening.
- 2) Het opmaken van de notariële akten zal in beginsel plaatsvinden bij Notariskantoren:
 - a. Potters te Valkenswaard;
 - b. Willems & Smeets te Valkenswaard;
 - c. Elan notarissen te Heeze; of
 - d. Op de Laak te Cranendonck.
- 3) In de akte dient het maximale bedrag van de krediethypotheek of verpanding worden opgenomen, de aflossingsbepalingen, de gestelde zekerheden, de (eventuele) nadere verplichtingen, de gebruikelijke hypotheekbedingen en de hoofdelijke aansprakelijkheid. Deze akte dient vervolgens inschreven te worden in de registers.
- 4) De kosten verbonden aan de vestiging van de hypotheek of het pandrecht moeten in beginsel door de inwoner zelf betaald worden.

Artikel 5: Herbeoordeling waarde

- 1) Als een eerder verstrekte geldlening is volgelopen, dan verstrekt de gemeente in beginsel bijstand om niet. Echter, indien de woning in waarde is gestegen gedurende bijstandsverlening en daarmee de vrijlatingsgrens overschrijdt zal de bijstand opnieuw in de vorm van een geldlening worden verstrekt. Ook bestaat er de mogelijkheid om een nieuwe zekerheid te vestigen. De gemeente beoordeelt de waarde en de gevolgen voor de verstrekkingvorm zodra de geldlening is volgelopen.

De nieuwe geldlening zal niet met terugwerkende kracht worden verstrekt, maar met ingang van de eerste volledige kalendermaand volgende op de beschikking.

- 2) Ook als er niet eerder bijstand in de vorm van een geldlening is verstrekt terwijl er wel sprake is van een eigendomswoning, kan een tussentijdse waardeinstijging aanleiding geven om bijstand in de vorm van een geldlening te verstrekken. Ook kan de gemeente in dit geval een zekerheid vestigen, met toepassing van deze beleidsregels. Deze herbeoordeling vindt elke twee jaar plaats.

Artikel 6: Aflossing

- 1) De periodieke aflossing van de geldlening vindt plaats zolang de geldlening nog niet volledig is afgelost. De aflossingsperiode is dus niet in duur beperkt, de aflossingstermijn wordt bepaald door de aflossingscapaciteit. Hierbij geldt dat er gestreefd wordt na een aflossing gedurende ten hoogste 10 jaren, verspreidt over 120 termijnen.
- 2) De aflossing vangt voor het eerst aan na zes maanden vanaf het moment van beëindiging van de bijstandsuitkering. Tenzij de beëindiging te wijten is aan een schending van de inlichtingenplicht, voor zover het benadelingsbedrag hoger is dan de voor de inwoner van toepassing zijnde bijstandsnorm van een kalendermaand.
- 3) De aflossing vindt maandelijks, op uiterlijk de laatste kalenderdag van de maand, plaats. Het aflossingsbedrag wordt telkens voor een periode van één jaar vastgesteld. Dit bedrag kan tussentijds zowel lager als hoger worden aangepast als de omstandigheden daartoe aanleiding geven. Indien daartoe aanleiding is kan de aflossingsperiode voor langere periode worden vastgesteld.
- 4) In beginsel is het aflossingsbedrag 1/120 deel van de totale geldlening. Het af te lossen bedrag kan lager zijn als het inkomen niet toereikend is. Bij de feitelijke vaststelling van de maandelijks aflossing in deze situatie wordt als volgt rekening gehouden met het aanwezige inkomen:
 - a. Indien het inkomen lager is dan 110% van de van toepassing zijnde bijstandsnorm excl. vakantietoelage dan wordt er geen aflossing gevraagd. Deze is dan nihil.
 - b. Bij een inkomen hoger dan 110% van de van toepassing zijnde bijstandsnorm excl. vakantietoelage is het aflossingsbedrag gelijk aan 30% van het meerdere tot maximaal 1/120 deel van de totale geldlening.
- 5) Indien de inwoner tijdens de aflossingsperiode niet voldoet aan de vastgestelde aflossing, is het volledige nog niet afgeloste deel van de geldlening onmiddellijk opeisbaar. De gemeente zal hiervoor eerst één ingebrekestelling per reguliere post versturen aan het inschrijfadres van de inwoner.
- 6) De inwoner heeft gedurende de aflossingsperiode éénmalig de mogelijkheid om schriftelijk en gemotiveerd uitstel van betaling aan te vragen als er sprake is van een problematische schuldsituatie. Deze periode duurt maximaal 4 maanden en kan éénmalig met nog eens 4 maanden worden verlengd. Als er uitstel van betaling wordt verleend dan wordt de aflossingstermijn opgeschort.
- 7) De kosten verbonden aan de doorhaling van de hypotheek of het pandrecht moeten in beginsel door de inwoner zelf betaald worden.

Artikel 7: Renteloze geldlening

De bijstand in de vorm van een geldlening op grond van artikel 50 Participatiewet zal worden verstrekt als renteloze geldlening.

Artikel 8: Aflossing bij vererving en verkoop

- 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 onmiddellijk afgelost.
- 2) Als bij verkoop of vererving van de woning, op basis van de waarde bij vrije oplevering in het economisch verkeer, het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening, wordt het verschil kwijtgescholden.

Artikel 9: Opgave restant schuld

Aan de inwoner wordt telkens na afloop van een kalenderjaar een opgave verstrekt van de stand van de geldlening.

Artikel 10: Hernieuwde bijstandsaanvraag

- 1) Als binnen een periode van 2 jaar na beëindiging van de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van hypotheek of pand opnieuw recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek respectievelijk het laatst gevestigde pandrecht. Tenzij de actuele waarde van de woning geen aanleiding meer geeft voor het verstrekken van bijstand in de vorm van een geldlening.
- 2) Is de onderbreking langer dan twee jaar, dan wordt deze aangemerkt als een duurzame onderbreking. In dat geval dient (als de actuele waarde van de woning daartoe aanleiding geeft) een

nieuwe zekerheid te worden gevestigd en wordt de restant geldlening als een op de woning drukkende schuld in de berekening meegenomen.

Artikel 11: Inwerkingtreding en duur beleidsregels

- 1) Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na publicatie.
- 2) Vanaf dat moment worden de eerder, door het Samenwerkingsverband Werk & Inkomen Heeze-Leende, Valkenswaard en Waalre, vastgestelde 'BELEIDSREGELS KREDIETHYPOTHEEK EN PANDRECHT WWB 2008' ingetrokken. Althans, voor zover deze beleidsregels betrekking hebben op de gemeente Valkenswaard.
- 3) Voor al gevestigde hypotheek en pandrechten blijven de oude voorwaarden gelden tenzij onderhavige beleidsregels leiden tot een voor de inwoner gunstiger besluit dan past de gemeente deze beleidsregels toe.

Artikel 12. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeenten Valkenswaard 2025.

Aldus vastgesteld op 11 november 2025 door het college van burgemeester en wethouders.

*secretaris,
K.J.J. Jochems,*

*burgemeester,
LLM H.J. Looijen*

Artikelsgewijze toelichting

Daar waar hierna geen toelichting wordt gegeven worden de beleidsregels voldoende duidelijk geacht.

Artikel 2

Het recht op bijstand wordt toegekend binnen de gebruikelijke termijn, maar onder de in deze beleidsregels genoemde nadere voorwaarde waardoor het vestigen van de zekerheid. De daadwerkelijke vestiging van de zekerheid kan ook na de toekenning plaatsvinden. Tijdens de aanvraagperiode zullen ook alle benodigde documenten en informatie voor de vestiging van de zekerheid worden verzameld. De zekerheidsvestiging kan uitgesteld worden indien er sprake is van een objectief concrete (naar oordeel van de gemeente) baankans op zeer korte termijn. Dit met vanuit het oogpunten van kosten reductie.

We kiezen voor een leenbedrag van €8.000, vanwege een kosten reducerend oogpunt. De vestiging van een zekerheid is namelijk relatief kostbaar. Waarbij dit bedrag in beginsel altijd terugbetaald kan worden binnen de in artikel 6 genoemde terugbetalingstermijn. Het bedrag van €8.000 kan analoog worden toegepast bij situaties waarbij objectief (naar oordeel van de gemeente) vast staat dat de geldlening dit bedrag niet te boven zal gaan gedurende de gehele uitkeringsperiode, ondanks dat de overwaarde hoger is. Hier kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat het een aanvullende uitkering betreft, waarbij de pensioengerechtigde leeftijd binnen zes maanden zal worden bereikt.

Artikel 3

De gemeente kiest voor een waard vaststelling van woningen in Nederland op basis van meest recente WOZ-beschikking. De inwoner kan zelf een taxateur aanwijzen. Deze moet wel gecertificeerd zijn en vermeld staan in het taxateursregister NRV.

In beginsel kan er geen bijstand worden verstrekt voor de kosten van de woningtaxatie. De gemeente is immers van oordeel dat de WOZ-waarde voldoende betrouwbaar is. Hierbij komt de omstandigheid dat de inwoner de mogelijkheid heeft om in bezwaar te gaan tegen deze waarde indien hij van mening is dat deze vastgestelde waarde onjuist is. Slechts onder zeer bijzondere omstandigheden kan dit anders zijn, waarbij de daadwerkelijke waarde t.o.v. de WOZ-waarde en de reden waarom een inwoner geen bezwaar heeft gemaakt of kon maken (denk aan onverwachte marktwijzigingen) belangrijke gezichtspunten zijn in de beoordeling.

Artikel 4

Beide partijen ondertekenen de hypotheekakte in beginsel bij de notaris op kantoor. De inwoner heeft in beginsel de vrije keuze uit de in lid 2 benoemde kantoren, maar kan ook een ander kantoor aanwijzen binnen de gemeentegrenzen. Voor de afgifte van de beschikking op de aanvraag of voortzetting van de bijstand o.g.v. de Participatiewet zal de inwoner de gemeente desgevraagd mededelen waar hij de zekerheid zal willen laten vestigen. Dit kantoor wordt ook als zodanig benoemd in de toekenningsbeschikking. Gelijktijdig met de verzending van de beschikking zal de gemeente zorgdragen voor de

vooraankondiging bij de desbetreffende notaris. Voor het vestigen van de zekerheid is de beschikking van belang, dit dient de inwoner te leveren aan de notaris.

De kosten voor de vestiging worden in beginsel voldaan door de inwoner. Als een inwoner daartoe niet in staat is kan bijzondere bijstand worden aangevraagd. Dit wordt verstrekt 'om niet', tenzij er sprake is van een tekortschietend besef van verantwoordelijkheid of indien sprake is van binnenkort te ontvangen middelen om in het bestaan te voorzien.

Artikel 6

De gemeente kiest ervoor om de aflossingstermijn niet in duur te beperken. Toch wordt er gestreefd naar een aflossingstermijn van 10 jaren, deze termijn is bedoeld als een bovengrens voor het aflossingsbedrag. Waarbij de ondergrens bepaald wordt door de financiële draagkracht van een inwoner. Bij een inkomen lager dan 110% kiezen we ervoor om geen aflossing te vergen.

Indien de geldlening niet geheel is terugbetaald via de periodieke aflossing zal het resterende bedrag aan geldlening worden afgerekend op het moment dat de inwoner de woning verkoopt of de woning wordt vererfd.

Het aflossingsbedrag wordt in beginsel jaarlijks onderzocht. Deze periode kan langer zijn als de situatie daartoe, naar oordeel van de gemeente, aanleiding geeft, hierbij denkt de gemeente met name aan de situatie dat de inwoner de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en een stabiel inkomen heeft.

De aflossing vangt voor het eerst aan na zes maanden vanaf het moment van beëindiging van de bijstandsuitkering. Dit is bedoeld om de inwoner in de gelegenheid te stellen om door middel van eventuele meer verdiensten (als gevolg van bijvoorbeeld werken) een schuld of roodstand weg te werken, alvorens hij geconfronteerd wordt met een nieuwe betalingsverplichting. Dit geldt niet bij een schending van de inlichtingenplicht van artikel 17 Participatiewet, voor zover het benadelingsbedrag hoger is dan de voor de inwoner van toepassing zijnde bijstandsnorm van een kalendermaand. Naleven van deze bepaling is van groot belang voor de uitvoering en uitvoerbaarheid van deze wet, daarom kiest de gemeente voor dit onderscheid.

Een inwoner kan éénmalig uitstel van betaling krijgen in het geval van een problematische schuldensituatie. Met de periode is aangesloten bij de duur van de stabilisatiefase van schuldhulpverlening. Deze mogelijkheid is dan ook bedoeld om primair schuldenrust te bieden aan inwoners in een schuldhulpverleningstraject. In een uitzonderingsgeval kan deze mogelijkheid ook worden ingeroepen ter voorkoming van een problematische schuldensituatie.