

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet gemeente Hollands Kroon 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon;

gelet op de artikelen 3 lid 6, 48 lid 3, 50 lid 1 en 2 en 34 lid 2 sub d van de Participatiewet;

besluit

vast te stellen de Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet gemeente Hollands Kroon 2026.

Artikel 1. Begripsbepalingen

- a. wet: de Participatiewet;
- b. uitkering: een uitkering op grond van de Participatiewet;
- c. belanghebbende: persoon waar een krediethypotheek of geldlening op van toepassing is;
- d. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon;
- e. schuldenaar: belanghebbende;
- f. schuldeiser: het college;
- g. Kadaster: is zowel het openbare register met gegevens over eigendom, rechten, en de ligging van grond en gebouwen, als de organisatie die dit register bijhoudt;
- h. krediethypotheek: een zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek op een registergoed indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van de artikelen 48 lid 3 en 50 Participatiewet;
- i. niet registergoed: een goed waarvoor in de wet niet is bepaald dat inschrijving in een openbaar register verplicht is voor de eigendomsoverdracht of de vestiging van een recht daarop;
- j. pandrecht: een zekerheidsrecht in de vorm van pandrecht op een niet-registergoed indien een inkomensvoorziening in de vorm van een geldlening wordt verleend op grond van artikel 50 Participatiewet;
- k. registergoed: een goed dat voor een geldige overdracht of vestiging van een recht (zoals een hypotheek) verplicht in openbare registers moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Zonder deze inschrijving is de overdracht of vestiging juridisch ongeldig, en de inschrijving zorgt voor openbaarheid van de eigendom en rechten;
- l. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen die door belanghebbende en, indien van toepassing, zijn gezin wordt bewoond en waarvan hij eigenaar is;
- m. WOZ-waarde: de waarde van de woning zoals die op grond van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld.

Artikel 2. Krediethypotheek en geldlening

1. Voor zover met inachtneming van artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de wet en artikel 50, eerste en tweede lid, van de wet, bijstand verleend wordt in de vorm van een lening, wordt aan de bijstand de verplichting verbonden om mee te werken aan het vestigen van het recht van hypotheek ter meerdere zekerheid voor de aan de lening verbonden aflossingsverplichting, tenzij:
 - a. het bruto bedrag aan verleende bijstand minder bedraagt dan € 10.000;
 - b. de overwaarde in de woning, na toepassing van de vrijlating op grond van artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de wet niet meer bedraagt dan € 10.000.
2. Betreft het een niet-registergoed dan kan pandrecht worden gevestigd. Het pandrecht wordt gevestigd door middel van een authentieke akte of een onderhandse akte die bij de Belastingdienst wordt geregistreerd.
3. De kosten verbonden aan een taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek in de vereiste registers, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht in de vereiste registers en alle overige bijkomende kosten, komen ten laste van de belanghebbende.

Artikel 3. De hoogte van de geldlening bij vestiging krediethypotheek

1. De geldlening bedraagt de waarde van de woning met bijbehorend erf, verminderd met de daarop rustende schulden en het vrij te laten deel, zoals aangegeven in art. 34, tweede lid, onderdeel d, van de wet.
2. Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in artikel 4 en 5 van deze beleidsregels, tezamen met de bedingen zoals gebruikelijk in een hypotheekakte.

3. Voor de waardebeoordeling van de woning wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde betreft de meest recente door de gemeente vastgestelde waarde van de woning met bijbehorend erf.
4. Tussentijdse stijgingen en/of dalingen van de WOZ-waarde of taxatiewaarde hebben geen consequenties.
5. Indien belanghebbende bezwaar maakt tegen gebruik van de WOZ-waarde, dan dient hij een recent taxatierapport, niet ouder dan 12 maanden, van een erkend taxateur te overleggen. Heeft belanghebbende geen recent taxatierapport dan dient hij zelf een erkend taxateur in te schakelen. De kosten zijn voor rekening van belanghebbende.
6. Bij vestiging van pandrecht wordt de hoogte van de lening vastgesteld aan de hand van een taxatierapport van een ter zake deskundige.

Artikel 4. Aflossing van de geldlening

1. De aflossing van de geldlening vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.
2. Aflossing van de geldlening vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.
3. Het maandelijks af te lossen bedrag is 5% van de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm, plus 35% van het inkomen dat meer bedraagt dan de voor belanghebbende geldende bijstandsnorm. Indien belanghebbende kosten kan delen is de kostendelersnorm de geldende bijstandsnorm.
4. Het maandelijks af te lossen bedrag wordt telkens voor een periode van drie jaar vastgesteld.
5. Eens per drie jaar, of vaker indien (eventueel te verwachten) omstandigheden daartoe aanleiding geven, wordt een onderzoek ingesteld naar de financiële situatie en overige omstandigheden van belanghebbende met het doel om de aflossingscapaciteit vast te stellen en het bedrag van de aflossing lager dan wel hoger vast te stellen.
6. Bij een inkomen zoals bedoeld in artikel 32 Participatiewet dat niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm, zoals bedoeld in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 van die wet, wordt geen aflossing geleverd.
7. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan de schuldeiser, zo nodig tussentijds, het maandbedrag van de aflossing op een hoger dan wel lager bedrag vaststellen. Het aflossingsbedrag wordt in ieder geval gewijzigd indien het inkomen op maandbasis € 300,- netto afwijkt.
8. Indien de schuldenaar tijdens de aflossingsperiode van tien jaar nalatig is in het voldoen van de vastgestelde aflossing, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is daarover de wettelijke rente verschuldigd.
9. Bij de beoordeling van het inkomen zoals bedoeld in lid 5 wordt rekening gehouden met noodzakelijke, voor eigen rekening van de schuldenaar komende, bijzondere bestaanskosten zoals vermeld in artikel 35 Participatiewet. Deze worden in mindering gebracht op het inkomen.

Artikel 5. Rentevordering

1. Indien door toepassing van artikel 4, derde tot en met het zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar de geldlening nog niet geheel is afgelost, is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
2. De rente zoals bedoeld in het eerste lid is de wettelijke rente verminderd met drie procent. De rente wordt echt nooit lager vastgesteld dan 0 procent.
3. Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar niet kan aflossen, wordt een betaling eerst tot ten hoogste 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. Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser 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. 6. Indien de geldlening op grond van het hierna in artikel 6 bepaalde direct opeisbaar is geworden, is daarover vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd, of in geval van de daar bedoelde verkoop, vanaf de levering of zoveel eerder als de verkoopopbrengst beschikbaar komt.

Artikel 6. Opeisbaarheid van de lening

De geldlening vermeerderd met de eventueel verschuldigde rente en kosten, is terstond zonder ingebrekestelling opeisbaar indien:

- a. de schuldenaar verwijtbaar nalatig is in het voldoen van de in artikel 4 vastgestelde aflossing in maandbedragen;
- b. de schuldenaar in verzuim is ten aanzien van enige andere verplichting uit hoofde van de geldlening, de zekerheidsstelling, de Participatiewet en het gemeentelijk beleid krediethypotheek Participatiewet;
- c. het verbondene wordt verkocht of vererfd, dit laatste als gevolg van het overlijden van de schuldenaar;

- d. het verbodene wordt vervreemd, met een beperkt recht wordt bezwaard of daarop beslag wordt gelegd, er sprake is van echtscheiding, alsmede indien de schuldenaar failliet gaat of surseance van betaling aanvraagt;
- e. de bewoning is beëindigd.

Artikel 7. Verkoop van de woning

1. Bij verkoop, overdracht of bij vererving van de woning met bijbehorend erf en indien het een echtpaar betreft die beiden (gezamenlijk) schuldenaar zijn, bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, wordt het nog niet afgeloste deel van de geldlening, evenals de bijgeschreven rente terstond afgelost.
2. Bij verkoop van de woning kan het college wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard van belanghebbende dan wel wegens werkaanvaarding elders door belanghebbende, na toepassing van het eerste lid, besluiten tot het verlenen van een nieuwe geldlening eveneens onder verband van hypotheek voor de aankoop van een andere woning, tot ten hoogste het bedrag van de ingevolge het eerste lid afgeloste geldlening, onder de voorwaarde dat het bedrag volledig ingezet wordt voor de aankoop van een andere woning.
3. Indien bij verkoop van de woning met bijbehorend erf 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 8. Echtscheiding

In geval van echtscheiding bij een lopende krediethypotheek:

- a. wordt de woning verkocht en daarmee de lening afgelost; of
- b. koopt een van de partners de ander uit en zal zijn/haar deel daarmee worden afgelost. Voor de achterblijver kan een nieuwe krediethypotheek worden gevestigd.

Artikel 9. Herleving krediethypotheek/akte van pandrecht

Indien binnen een periode van drie jaar na beëindiging van de bijstandsverlening in de vorm van een geldlening of krediethypotheek wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek of akte van pandrecht.

Artikel 10. Verantwoording

Aan belanghebbende wordt telkens na afloop van een kalenderjaar een opgave verstrekt van de stand van de geldlening en de rentevorderingen.

Artikel 11. Bijzondere omstandigheden

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking en vervangen de Beleidsregel krediethypotheek Participatiewet Hollands Kroon.
2. Op aanvragen die vóór deze datum zijn ingediend, blijft de Beleidsregel krediethypotheek Participatiewet Hollands Kroon van toepassing; op aanvragen die vanaf de datum van inwerkingtreding worden ingediend, zijn de nieuwe beleidsregels van toepassing.
3. Deze beleidsregels wordt aangehaald als: Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Participatiewet Hollands Kroon 2026.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon van 14 april 2025.

Het college van burgemeester en wethouders,

*secretaris,
H. van der Woude*

*burgemeester,
A. van Dam*

Algemene toelichting

Bijstandsverlening is verplicht in de vorm van geldlening voorgeschreven wanneer algemene bijstand wordt verleend aan een eigenaar van een door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning (met bijbehorend erf). Dit geldt ook in het geval sprake is van een woonwagen of woonschip. Voorwaarde is dat tegeldekking, bezwaring of verdere bezwaring van het in de woning (met bijbehorend erf), de woonwagen of het woonschip gebonden vermogen in redelijkheid niet verlangd kan worden. Daarnaast geldt dat:

- de te verstrekken algemene 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 per maand (inclusief vakantiebijslag), én
- het vermogen verbonden in de woning hoger is dan het vermogen genoemd in artikel 34 lid 2 onderdeel d Participatiewet.

Zie artikel 3 lid 6 Participatiewet en artikel 50 Participatiewet.

Wordt aan deze laatste twee voorwaarden niet voldaan? Dan wordt de algemene bijstand om niet verstrekt (artikel 50 Participatiewet).

Als zekerheid voor de nakoming van de rente- en aflossingsverplichtingen verbonden aan een geldlening kan het college eisen dat het recht van pand of hypotheek wordt gevestigd (artikel 48 lid 3 Participatiewet). In de Participatiewet is dit een bevoegdheid en geen verplichting. Ergo, het feit dat algemene bijstand voor woningeigenaren als geldlening moet worden verstrekt, betekent niet dat er per se een hypotheek moet worden gevestigd. Dat is namelijk een bevoegdheid van het college. In deze beleidsregels wordt geregeld hoe het college met deze bevoegdheid omgaat.

Bijzondere bijstand

Indien een geldlening wordt verstrekt onder verband van een krediethypotheek en/of een pandrecht, komen de kosten die verbonden zijn aan onder meer de taxatie van de woning, het opmaken en passeren van de hypotheekakte, de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht en de inschrijving daarvan in de vereiste registers, evenals overige bijkomende kosten, in beginsel voor rekening van de belanghebbende. In situaties waarin de aanvrager niet over voldoende draagkracht beschikt om deze kosten zelf te voldoen, kunnen deze – mits het gebrek aan draagkracht aantoonbaar is – voor vergoeding in aanmerking komen op grond van de bijzondere bijstand.

Binnen de gemeente Hollands Kroon is evenwel een eenduidige werkwijze vastgesteld. Wanneer een geldlening wordt verstrekt onder verband van een krediethypotheek en/of pandrecht, worden de hiervoor genoemde kosten te allen tijde vergoed vanuit de bijzondere bijstand. Hierdoor wordt voorkomen dat de belanghebbende wordt geconfronteerd met financiële drempels die het verstrekken van het krediet zouden kunnen belemmeren. Deze werkwijze geldt nadrukkelijk niet voor kredietverstrekking in het kader van het Bbz.

De kosten die voortvloeien uit het vestigen van de krediethypotheek worden derhalve uit de bijzondere bijstand voldaan. Door deze kosten vooraf in mindering te brengen op het maximaal beschikbaar te stellen kredietbedrag, wordt het uiteindelijk te verstrekken krediet overeenkomstig verlaagd. Op deze wijze bestaat het netto krediet uit de leensom die daadwerkelijk voor de belanghebbende beschikbaar is, zonder dat aanvullende lasten ontstaan.

Ter illustratie: indien het maximaal te verstrekken krediet € 75.000 bedraagt en de vestigingskosten € 1.000 belopen, resteert een netto krediet van € 74.000 dat aan de belanghebbende wordt verstrekt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2. Krediethypotheek

Wanneer, met inachtneming van artikel 34, tweede lid, onderdeel d, en artikel 50, eerste en tweede lid, van de Participatiewet, bijstand wordt verleend in de vorm van een lening, wordt ingevolge het eerste lid aan deze bijstand in beginsel de verplichting verbonden dat de belanghebbende meewerkt aan het vestigen van een recht van hypotheek op de eigen woning. Dit hypotheekrecht dient als aanvullende zekerheid voor de nakoming van de aan de lening verbonden aflossingsverplichting en zorgt ervoor dat de gemeente de verstrekte bijstand kan terugvorderen wanneer daarvoor aanleiding ontstaat, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning.

Van deze verplichting wordt echter afgezien indien het opleggen daarvan niet proportioneel wordt geacht. Hiervan is sprake wanneer het bruto bedrag van de verleende bijstand minder bedraagt dan € 10.000. In dat geval wegen de kosten en administratieve lasten van het vestigen van een hypotheek niet op tegen het te zekerere bedrag. Daarnaast wordt geen hypotheek verlangd indien de overwaarde van de woning, nadat de wettelijke vrijlating op grond van artikel 34, tweede lid, onderdeel d, van de Participatiewet is toegepast, niet meer bedraagt dan € 10.000. In deze situatie is de resterende overwaarde te beperkt om het vestigen van een hypotheek te rechtvaardigen. Op deze wijze wordt een zorgvuldige balans aangebracht tussen enerzijds het beschermen van publieke middelen en anderzijds het voorkomen van onevenredige lasten voor de belanghebbende.

Het is juridisch toegestaan om de uitbetaling van bijstand afhankelijk te stellen van de medewerking aan het vestigen van een krediethypotheek. Dit moet wel gebeuren binnen de grenzen van de wet en met inachtneming van zorgvuldigheid en proportionaliteit.

Als de belanghebbende niet meewerkt aan de vestiging van de hypotheek, kan de gemeente besluiten om:

- de bijstand niet uit te betalen;
- of de bijstand op te schorten of te beëindigen, omdat niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Dit moet wel zorgvuldig gebeuren:

- de gemeente moet de belanghebbende schriftelijk informeren over de verplichting;
- er moet een redelijke termijn worden geboden om alsnog mee te werken;
- de beslissing moet evenredig en gemotiveerd zijn (Awb, art. 3:4).

In bijzondere gevallen kan de gemeente afzien van het vestigen van een hypotheek, bijvoorbeeld:

- als de kosten van vestiging niet in verhouding staan tot het bijstandsbedrag;
- bij medische of sociale omstandigheden; of
- als de overwaarde te gering is.

In het tweede lid is bepaald dat indien het betreft het een niet-registergoed pandrecht kan worden gevestigd. Het pandrecht wordt gevestigd door middel van een authentieke akte of een onderhandse akte die bij de Belastingdienst wordt geregistreerd.

Een niet-registergoed is een goed (een bezit of eigendom) dat niet wordt ingeschreven in een openbaar register, zoals het Kadaster. Dit in tegenstelling tot een registergoed, dat wél moet worden geregistreerd om rechtsgeldig te zijn.

Voorbeelden van niet-registergoederen

Roerende zaken zoals:

- auto's
- meubels
- fietsen
- elektronica.

Rechten zoals:

- auteursrechten
- vorderingen
- aandelen (tenzij beursgenoteerd).

Een authentieke akte is een officieel juridisch document dat is opgesteld en gewaarmerkt door een daartoe bevoegde openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een rechter, en heeft een bijzondere bewijskracht in het recht.

Kenmerken van een authentieke akte:

- opgesteld door een bevoegde ambtenaar, bijvoorbeeld een notaris, rechter of politieambtenaar;
- de datum en handtekeningen zijn juridisch bindend en niet betwistbaar;
- dwingende bewijskracht: wat in de akte staat, geldt als bewijs tussen partijen, tenzij er sprake is van bewezen valsheid;
- executoriale titel: sommige authentieke akten (zoals een notariële geldlening) kunnen direct worden gebruikt om juridische stappen te ondernemen, zoals beslaglegging, zonder tussenkomst van een rechter.
- bewaring en registratie: De originele akte wordt bewaard door de notaris en geregistreerd in officiële registers, zoals de Notariële Aktenbank.

Voorbeelden van authentieke akten:

- hypotheekakte
- akte van levering (onroerend goed)
- testament
- huwelijkse voorwaarden
- oprichtingsakte van een BV of stichting
- proces-verbaal van een rechterlijke uitspraak.

Verschil met onderhandse akte:

Een onderhandse akte is een document dat door partijen zelf is opgesteld en ondertekend, zonder tussenkomst van een ambtenaar. Deze heeft minder bewijskracht en is niet automatisch rechtsgeldig in alle gevallen.

Het vestigen van een pandrecht in Nederland kan ook via een onderhandse akte die wordt geregistreerd bij de Belastingdienst. De akte wordt opgesteld door de partijen zelf (pandgever en pandnemer). Moet verplicht worden geregistreerd bij de Belastingdienst om rechtsgeldig te zijn.

De registratie dient als bewijs van datum van vestiging en voorkomt antedatering.

De Belastingdienst registreert alleen:

- soort akte
- naam en adres van een van de partijen
- aantal bladzijden
- datum van ontvangst.

De inhoud van de akte wordt niet openbaar en niet bewaard door de Belastingdienst.

Belangrijke aandachtspunten:

- Zonder registratie bij een onderhandse akte komt het pandrecht niet tot stand.
- De originele akte met registratiesticker moet goed worden bewaard door de pandhouder.
- Bij een stil pandrecht (zonder mededeling aan derden) is registratie extra belangrijk om het recht te kunnen uitoefenen bij bijvoorbeeld faillissement van de pandgever.

In het derde lid is bepaald dat de kosten verbonden aan een taxatie, de hypotheekakte en de inschrijving van de hypotheek, het opmaken van de akte van pandrecht, inschrijving van het pandrecht in de vereiste registers en alle overige bijkomende kosten, ten laste komen van de belanghebbende.

Artikel 3. Hoogte van de geldlening

De geldlening bedraagt de waarde van de woning met bijbehorend erf, verminderd met de daarop rustende schulden en het vrij te laten deel, zoals aangegeven in art. 34, tweede lid, onderdeel d, van de wet.

Aan de geldlening worden in elk geval verbonden de voorwaarden genoemd in artikel 4 en 5 van deze beleidsregels, tezamen met de bedingen zoals gebruikelijk in een hypotheekakte.

Voor de waardebepaling van de woning wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde betreft de meest recente door de gemeente vastgestelde waarde van de woning met bijbehorend erf.

Stijgingen van de WOZ-waarde of taxatiewaarde gedurende de uitkeringsperiode hebben geen consequenties voor de uitkering ongeacht de hoogte van de stijging. Dit wordt hetzelfde beschouwd als sparen tijdens de bijstand of een gestegen waarde van een aandelenpakket. Tussentijds zal een bijstandsuitkering om niet dus niet worden omgezet in een lening of krediethypotheek. De reden hiervoor is dat dit praktisch lastig uitvoerbaar is en hiermee worden tevens extra administratieve handelingen voorkomen. In geval van een daling van de WOZ-waarde onder de zogenaamde vrijlating wordt een eerder gevestigde lening, pandrecht of krediethypotheek ook niet omgezet in een uitkering om niet.

Indien belanghebbende bezwaar maakt tegen gebruik van de WOZ-waarde, dan dient hij een recent taxatierapport, niet ouder dan 12 maanden, van een erkend taxateur te overleggen. Heeft belanghebbende geen recent taxatierapport dan dient hij zelf een erkend taxateur in te schakelen. De kosten zijn voor rekening van belanghebbende.

Een erkend taxateur van registergoederen is een professional die bevoegd is om officiële taxaties uit te voeren van goederen die in openbare registers worden ingeschreven, zoals woningen, bedrijfspanden, grond, schepen en vliegtuigen. In Nederland gelden hiervoor strikte eisen.

Kenmerken van een erkend taxateur van registergoederen

1. Inschrijving in het NRV

De taxateur moet zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Dit register bewaakt de kwaliteit, onafhankelijkheid en integriteit van taxateurs.

Alleen taxateurs die voldoen aan de toelatingseisen en permanente educatieplicht mogen zich Register-Taxateur noemen.

2. Lidmaatschap branchevereniging

De taxateur moet aangesloten zijn bij een erkende branchevereniging, zoals:

- NVM
- VBO\
- VastgoedPRO.

3. Certificering en bevoegdheden

Een erkend taxateur mag taxaties uitvoeren die worden geaccepteerd door:

- Hypotheekverstrekkers
- Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Fiscale en juridische instanties

De taxateur moet werken volgens de European Valuation Standards (EVS) en de gedragsregels van het NRVT.

4. Geen titelbescherming, wel kwaliteitsborging

Sinds 2001 is de titel "taxateur" niet meer wettelijk beschermd. De erkenning komt nu via certificering en registratie, niet via beëdiging.

Waarom is dit belangrijk bij registergoederen?

Registergoederen (zoals onroerend goed) hebben vaak een grote financiële en juridische waarde.

Een erkende taxateur zorgt voor een objectieve, betrouwbare waardebepaling, essentieel bij:

- hypotheekaanvragen
- verkoop of aankoop
- scheidingen of erfenissen
- fiscale aangiften.

Bij vestiging van pandrecht wordt de hoogte van de lening vastgesteld aan de hand van een taxatierapport van een ter zake deskundige. Een taxatierapport van een ter zake deskundige is een officieel document waarin een bevoegde en gekwalificeerde taxateur de waarde van een bepaald goed vaststelt. Dit rapport wordt vaak gebruikt in juridische, fiscale of financiële contexten en moet voldoen aan bepaalde eisen om als bewijsmiddel te kunnen dienen.

Wat betekent "ter zake deskundige"?

Een ter zake deskundige is iemand met aantoonbare kennis, ervaring en bevoegdheid op het gebied van taxatie van het betreffende goed. In de praktijk gaat het vaak om een registertaxateur die is aangesloten bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) of een andere erkende instantie.

Een goed onderbouwd taxatierapport bevat onder andere:

- gegevens van de taxateur (naam, registratienummer, certificering);
- omschrijving van het getaxeerde object (bijv. woning, bedrijfspand, schip);
- doel van de taxatie (bijv. verkoop, financiering, erfbelasting);
- waardebepaling (marktwaarde, executiewaarde, etc.);
- onderbouwing van de waarde (vergelijkingsobjecten, marktanalyse);
- datum van opname en rapportage;
- handtekening van de taxateur.

Een taxatierapport van een ter zake deskundige heeft bewijswaarde in juridische procedures.

Het wordt vaak gebruikt bij:

- hypotheekaanvragen;
- echtscheidingen;
- erfenissen;
- fiscale aangiften (zoals WOZ-bezwaar of successie).

Artikel 4. Aflossing van de geldlening

Lid 1 Startmoment aflossing

De aflossing vangt aan op het moment van beëindiging van de bijstandsverlening en vindt maandelijks plaats.

Toelichting:

De lening wordt pas afgelost zodra de bijstandsverlening stopt. Dit voorkomt dat belanghebbenden met een laag inkomen tijdens de bijstandsperiode worden belast met terugbetaling. De maandelijks aflossing maakt het proces overzichtelijk en beheersbaar.

Lid 2 Aflossingsduur

Aflossing vindt plaats gedurende ten hoogste tien jaar.

Toelichting:

De maximale looptijd van tien jaar zorgt voor duidelijkheid en voorkomt dat schulden langdurig blijven bestaan. Als na tien jaar nog een restschuld bestaat, wordt deze pas afgewikkeld bij verkoop of vererving van de woning.

Lid 3 Berekening aflossingsbedrag

Het maandbedrag is 5% van de bijstandsnorm + 35% van het inkomen boven de bijstandsnorm. Bij kostendelers geldt de kostendelersnorm.

Toelichting:

Deze formule houdt rekening met draagkracht:

- 5% van de bijstandsnorm is een basisbedrag dat iedereen met inkomen boven de norm betaalt.
- 35% van het meerdere zorgt voor een proportionele bijdrage van mensen met een hoger inkomen.
- De kostendelersnorm voorkomt dat mensen met gedeelde woonlasten te veel betalen.

Lid 4 Vaststellingsperiode

Het maandbedrag wordt telkens voor een periode van drie jaar vastgesteld.

Toelichting:

Bij het vaststellen van het maandelijks aflossingsbedrag is bewust gekozen voor een termijn van drie jaar. Deze keuze is ingegeven door de wens om een evenwicht te vinden tussen bestuurlijke zorgvuldigheid en uitvoerbaarheid binnen de gemeentelijke organisatie. Een jaarlijkse herziening van het maandbedrag zou weliswaar kunnen bijdragen aan een actuele afstemming op de financiële situatie van de belanghebbende, maar brengt tegelijkertijd een aanzienlijke administratieve belasting met zich mee. Door te kiezen voor een driejarige cyclus wordt de uitvoeringspraktijk ontlast, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtvaardigheid of doelmatigheid van het beleid.

Deze werkwijze sluit bovendien goed aan bij het bestaande beleid om eens per drie jaar een heronderzoek uit te voeren (zie lid 5). Hierdoor ontstaat een logisch en efficiënt ritme in de beoordeling van de aflossingscapaciteit, wat bijdraagt aan de consistentie en transparantie van het beleid.

Lid 5 Heronderzoek aflossingscapaciteit

Eens per drie jaar, of vaker indien nodig, wordt een onderzoek ingesteld naar de financiële situatie.

Toelichting:

Dit heronderzoek is bedoeld om rechtvaardigheid te waarborgen. Als het inkomen stijgt of daalt, kan het aflossingsbedrag worden aangepast. Dit voorkomt over- of onderbetaling.

Lid 6 Geen aflossing bij laag inkomen

Bij een inkomen dat niet boven de bijstandsnorm uitkomt, wordt geen aflossing gevergd.

Toelichting:

Dit is een sociaal vangnet. Mensen met een minimuminkomen hoeven niet af te lossen, omdat ze geen draagkracht hebben. Dit voorkomt dat mensen in armoede verder in de problemen komen.

Lid 7 Tussentijdse aanpassing

Bij inkomensverandering van €300,- netto per maand wordt het aflossingsbedrag in ieder geval aangepast.

Toelichting:

Een inkomenswijziging van deze omvang is substantieel en rechtvaardigt een herziening van het aflossingsbedrag. Dit kan zowel omhoog als omlaag zijn, afhankelijk van de situatie.

Lid 8 Opeisbaarheid bij nalatigheid

Bij nalatigheid is het resterende bedrag direct opeisbaar en is wettelijke rente verschuldigd.

Toelichting:

Dit is een sanctie op het niet nakomen van betalingsverplichtingen. Het college kan de lening opeisen en rente rekenen, wat een prikkel vormt om tijdig te betalen.

Lid 9 Correctie op inkomen bij bijzondere kosten

Bij de beoordeling van het inkomen wordt rekening gehouden met noodzakelijke bijzondere bestaanskosten.

Toelichting:

Kosten zoals medische uitgaven of noodzakelijke zorg worden in mindering gebracht op het inkomen. Dit voorkomt dat mensen met hoge uitgaven een te hoog aflossingsbedrag krijgen opgelegd.

Dit artikel biedt dus een evenwichtige en sociaal verantwoorde regeling voor de aflossing van een krediethypotheek. Het houdt rekening met:

- draagkracht,
- veranderende omstandigheden,
- bescherming van minima,
- en het belang van rechtszekerheid.

Artikel 5. Rentevordering

Artikel 5 regelt de rente die verschuldigd is over het nog niet afgeloste deel van de geldlening na afloop van de maximale aflossingsperiode van tien jaar. Het artikel is bedoeld om:

- de gemeente te compenseren voor het uitblijven van volledige aflossing;
- rechtvaardig om te gaan met de financiële draagkracht van de schuldenaar;
- transparantie te bieden over hoe rente wordt berekend en verwerkt.

Lid 1 Start rente na tien jaar

“Indien door toepassing van artikel 4, derde tot en met het zesde lid, na afloop van de aflossingsperiode van tien jaar de geldlening nog niet geheel is afgelost, is vanaf dat moment maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de geldlening.”

Toelichting

De aflossingsperiode is gemaximeerd op tien jaar. Als er na die periode nog een restschuld is, wordt rente geheven. Dit stimuleert tijdige aflossing en voorkomt dat leningen onbeperkt blijven openstaan.

Lid 2 Hoogte van de rente

“De rente zoals bedoeld in het eerste lid is de wettelijke rente verminderd met drie procent. De rente wordt echt nooit lager vastgesteld dan 0 procent.”

Toelichting

De rente is gematigd: wettelijke rente minus 3%. Er is een bodem van 0%, zodat er nooit sprake is van negatieve rente. Dit is een sociaal beschermende maatregel, maar ook een prikkel tot aflossing.

Lid 3 Gedeeltelijke betaling van rente

“Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser de rente geheel of gedeeltelijk kan betalen, maar niet kan aflossen, wordt een betaling eerst tot ten hoogste 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.”

Toelichting

Als de schuldenaar wel iets kan betalen, maar niet alles, dan wordt het betaalde bedrag eerst als aflossing van rente beschouwd. De onbetaalde rente wordt bijgeschreven bij de hoofdsom.

Dit voorkomt dat rente “verdwijnt” en houdt de administratie zuiver.

Lid 4 Geen draagkracht voor rente

“Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser geen rente kan betalen, wordt de verschuldigde rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.”

Toelichting

Bij volledige onmacht tot betaling wordt de rente automatisch bijgeschreven.

Dit is een sociaal vangnet en voorkomt dat mensen in problematische schulden terechtkomen.

Lid 5 Geen rente over rente

“Over een bijgeschreven rentevordering is geen rente verschuldigd.”

Toelichting

Dit voorkomt rente-op-rente-effecten (ook wel samengestelde rente). Het is een beschermingsmaatregel tegen exponentiële schuldgroei.

Lid 6 Wettelijke rente bij opeisbaarheid

“Indien de geldlening op grond van het hierna in artikel 6 bepaalde direct opeisbaar is geworden, is daarover vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd, of in geval van de daar bedoelde verkoop, vanaf de levering of zoveel eerder als de verkoopopbrengst beschikbaar komt.”

Toelichting

Bij opeisbaarheid (bijv. verkoop woning, overlijden, verzuim) geldt de volledige wettelijke rente.

Dit is een sanctie en compensatie voor het risico dat de gemeente loopt. De rente start bij levering of beschikbaarheid van de verkoopopbrengst, wat praktisch en juridisch correct is.

Dit artikel is gebaseerd op artikel 50 Participatiewet en sluit aan bij het Burgerlijk Wetboek (rente bij verzuim). De regeling is sociaal verantwoord, biedt maatwerk en voorkomt onredelijke schuldenlast. De bepalingen zijn transparant en uitvoerbaar, wat belangrijk is voor zowel de gemeente als de belanghebbende.

Artikel 6. Opeisbaarheid van de lening

Dit artikel regelt de situaties waarin de gemeente de verstrekte lening direct en zonder ingebrekestelling kan opeisen. Dit is bedoeld om de gemeente te beschermen tegen risico's en om te waarborgen dat de lening wordt gebruikt en afgelost conform de afspraken.

Toelichting per onderdeel

- a. Verwijtbare nalatigheid bij aflossing
Als de schuldenaar structureel en verwijtbaar de maandelijkse aflossingen niet betaalt, kan de gemeente de volledige lening direct opeisen. Dit voorkomt langdurige betalingsachterstanden.
- b. Verzuim bij andere verplichtingen
Hier gaat het om bredere verplichtingen, zoals het niet nakomen van afspraken over de zekerheidsstelling (bijv. hypotheekakte), of schending van regels uit de Participatiewet of het gemeentelijk beleid. Dit artikel biedt de gemeente ruimte om in te grijpen bij bredere vormen van niet-naleving.
- c. Verkoop of vererving van het onderpand
Als het onderpand (bijv. woning) wordt verkocht of vererfd, kan de lening worden opgeëist. Dit is logisch, omdat de lening vaak gekoppeld is aan het onderpand als zekerheid.
- d. Vervreemding, bezwaring, beslag, echtscheiding, faillissement
Deze situaties kunnen de waarde of beschikbaarheid van het onderpand beïnvloeden, of de financiële positie van de schuldenaar drastisch veranderen. De gemeente wil dan de mogelijkheid hebben om de lening veilig te stellen.
- e. Beëindiging van bewoning
Als de schuldenaar niet meer in de woning woont, vervalt vaak de oorspronkelijke reden voor de lening. Dit kan bijvoorbeeld duiden op verhuizing of leegstand, wat risico's met zich meebrengt.

Verschil met oud beleid

In het oude beleid waren deze gronden vaak niet expliciet of slechts gedeeltelijk opgenomen. Door - deze gronden nu duidelijk te benoemen:

- verhoogt de rechtszekerheid voor beide partijen;
- verduidelijkt de bevoegdheden van de gemeente;
- wordt het beleid beter afgestemd op risico's en praktijkgevallen.

Wanneer een van situaties zoals omschreven in artikel 6 a t/m d zich voordoet, is het nog niet afgeloste deel van de geldlening onmiddellijk opeisbaar. In een dergelijke situatie kan met belanghebbende een regeling worden getroffen. Indien belanghebbende weigert mee te werken aan het treffen van een regeling staan in het uiterste geval middelen als inkomensbeslag en executoriale verkoop ter beschikking. Wanneer de maandelijkse aflossing achterwege blijft, is belanghebbende vanaf dat moment in verzuim. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is wettelijke rente verschuldigd over de periode dat verzuimd is om aan de verplichting te voldoen.

Artikel 7. Verkoop van de woning

Lid 1

Het eerste lid is bedoeld om de gemeente te beschermen tegen het risico dat een verstrekte geldlening onder verband van hypotheek niet wordt terugbetaald wanneer het onderpand (de woning) van eigenaar verandert. Tegelijkertijd waarborgt het artikel een duidelijke en rechtvaardige afwikkeling van de lening bij beëindiging van het eigendom door verkoop, overdracht of vererving. Deze beleidsregels is gebaseerd op het uitgangspunt dat de krediethypotheek een tijdelijke voorziening is, gekoppeld aan het eigendom van de woning. Zodra dat eigendom verandert, moet de lening worden afgelost uit de beschikbare middelen.

Bij verkoop van de woning ontvangt de belanghebbende doorgaans een opbrengst. Uit deze opbrengst moet het nog openstaande bedrag van de lening, inclusief eventueel bijgeschreven rente, worden afgelost. Dit gebeurt terstond, dat wil zeggen: direct bij of na levering, zodra de verkoopopbrengst beschikbaar is.

Bij overdracht zonder verkoop (bijvoorbeeld schenking of overdracht binnen familie) geldt dezelfde verplichting tot aflossing. Dit voorkomt dat het onderpand zonder compensatie aan een ander wordt overgedragen, terwijl de lening blijft openstaan.

Bij overlijden van de schuldenaar gaat de woning over op de erfgenamen. In dat geval moet de lening worden afgelost uit de nalatenschap. Indien het gaat om een echtpaar dat gezamenlijk schuldenaar is, wordt de aflossing pas geëist na overlijden van de langstlevende echtgenoot. Dit voorkomt dat de overblijvende partner direct wordt geconfronteerd met een aflossingsverplichting.

Voorbeeldsituaties

Voorbeeld 1 Verkoop door alleenstaande eigenaar

Een alleenstaande belanghebbende verkoopt zijn woning. De gemeente heeft een krediethypotheek gevestigd voor een lening van € 20.000. De woning wordt verkocht voor € 250.000. Uit de verkoopopbrengst wordt het openstaande bedrag van de lening, inclusief bijgeschreven rente, direct afgelost.

Voorbeeld 2 Overlijden van één van twee schuldenaren

Een echtpaar heeft gezamenlijk een krediethypotheek. Eén van de partners overlijdt. De langstlevende blijft in de woning wonen. In dit geval wordt de lening niet direct opeisbaar. Pas bij overlijden van de langstlevende partner wordt de lening afgelost uit de nalatenschap of verkoopopbrengst.

Voorbeeld 3 Overdracht aan kind

Een belanghebbende draagt de woning over aan een kind zonder verkoop. De gemeente eist in dit geval directe aflossing van de lening, omdat het onderpand van eigenaar verandert en de oorspronkelijke zekerheidsstelling vervalt.

Deze bepaling zorgt dus voor een duidelijke en juridisch verantwoorde afwikkeling van de krediethypotheek bij eigendomswijziging. Tegelijkertijd biedt het bescherming aan de langstlevende partner in geval van gezamenlijke schulden, en voorkomt het dat leningen blijven openstaan zonder reële zekerheidsstelling.

Lid 2

Het tweede lid is bedoeld om maatwerk mogelijk te maken in situaties waarin een belanghebbende zijn woning verkoopt, maar door bijzondere omstandigheden opnieuw ondersteuning nodig heeft bij het verwerven van passende huisvesting. Het artikel biedt het college de bevoegdheid om, onder voorwaarden, een nieuwe geldlening onder verband van hypotheek te verstrekken, tot maximaal het bedrag dat eerder werd afgelost.

Het uitgangspunt van de krediethypotheek is dat deze tijdelijk en doelgericht wordt ingezet om eigenaarschap van een woning mogelijk te maken voor mensen met een beperkte financiële draagkracht. In sommige gevallen kan het echter voorkomen dat een belanghebbende zijn woning moet verkopen vanwege omstandigheden buiten zijn invloedssfeer. Dit artikel voorkomt dat deze persoon onnodig wordt uitgesloten van verdere ondersteuning, mits het afgeloste bedrag volledig wordt ingezet voor de aankoop van een nieuwe woning.

Voorwaarden

- Er moet sprake zijn van bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard, of van werkaanvaarding elders.
- De nieuwe lening mag niet hoger zijn dan het eerder afgeloste bedrag.
- Het bedrag moet volledig worden aangewend voor de aankoop van een andere woning.
- Het college beoordeelt de aanvraag op basis van individuele omstandigheden en beleidscriteria.

Hier volgen ter illustratie van het voorgaande een aantal voorbeelden.

Voorbeeld 1 Medische noodzaak

Een belanghebbende met een krediethypotheek moet zijn woning verkopen vanwege ernstige gezondheidsproblemen. De woning is niet langer geschikt (bijvoorbeeld vanwege trappen of gebrek aan toegankelijkheid). Na verkoop vraagt hij opnieuw bijstand aan voor de aankoop van een gelijkvloerse woning. Het college kan in dit geval besluiten tot het verstrekken van een nieuwe krediethypotheek, mits het afgeloste bedrag volledig wordt ingezet voor de nieuwe woning.

Voorbeeld 2 Sociale omstandigheden

Een alleenstaande ouder moet verhuizen vanwege een onveilige woonsituatie in de buurt (bijvoorbeeld huiselijk geweld of overlast). De woning wordt verkocht en de ouder vraagt opnieuw ondersteuning aan voor de aankoop van een woning in een andere wijk. Ook hier kan het college, op basis van de sociale omstandigheden, besluiten tot een nieuwe lening onder verband van hypotheek.

Voorbeeld 3 Werkaanvaarding elders

Een belanghebbende krijgt een baan aangeboden in een andere regio en moet verhuizen. De huidige woning wordt verkocht en hij vraagt ondersteuning aan voor de aankoop van een woning dicht bij zijn nieuwe werkplek. Gezien het belang van uitstroom uit de bijstand en duurzame arbeidsparticipatie, kan het college besluiten tot het verstrekken van een nieuwe krediethypotheek.

Deze bepaling is overgenomen uit het oude beleid en blijft relevant vanwege het belang van maatwerk, rechtszekerheid en continuïteit van huisvesting. Het stelt de gemeente in staat om in uitzonderlijke situaties passende ondersteuning te bieden, zonder afbreuk te doen aan het uitgangspunt van verantwoord financieel beleid.

Lid 3

Lid 3 voorkomt dat erfgenamen of belanghebbenden blijven zitten met een restschuld die niet kan worden voldaan uit de verkoopopbrengst. Het uitgangspunt is de waarde bij vrije oplevering, wat een realistische inschatting van de verkoopwaarde geeft. De kwijtschelding is een sociaal beschermingsmechanisme en voorkomt onredelijke financiële druk.

Artikel 8. Echtscheiding

Wanneer sprake is van een lopende krediethypotheek en de belanghebbenden gaan over tot echtscheiding, ontstaat een situatie waarin de bestaande financiële verplichtingen opnieuw moeten worden beoordeeld en verantwoord afgewikkeld. Dit artikel biedt een beleidsmatig kader voor de afhandeling van de krediethypotheek in dergelijke gevallen, met oog voor zowel rechtszekerheid als maatwerk.

a. Verkoop van de woning en aflossing van de lening

Indien beide partners besluiten de woning te verkopen, wordt de opbrengst aangewend om de krediet-hypotheek volledig af te lossen. Deze werkwijze is transparant en sluit aan bij het uitgangspunt dat de lening is verstrekt ter ondersteuning van huisvesting. Door de verkoop wordt de lening beëindigd en ontstaat een duidelijke financiële scheiding tussen beide partijen.

Beleidsmatige overweging:

- Voorkomt langdurige gezamenlijke financiële verplichtingen na echtscheiding.
- Zorgt voor een heldere en controleerbare afwikkeling van de lening.
- Past binnen het uitgangspunt van tijdelijke ondersteuning via de krediethypotheek.

b. Uitkoop door één van de partners en nieuwe krediethypotheek voor de achterblijver

Indien één van de partners de ander uitkoopt en in de woning blijft wonen, wordt diens aandeel in de lening afgelost. Voor de achterblijvende partner kan, indien deze voldoet aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid, een nieuwe krediethypotheek worden verstrekt. Deze nieuwe lening wordt opnieuw onder verband van hypotheek gevestigd en afgestemd op de actuele financiële situatie van de achterblijver.

Beleidsmatige overweging:

- Biedt maatwerk en voorkomt gedwongen verhuizing van de achterblijver.
- Ondersteunt continuïteit van huisvesting in sociaal kwetsbare situaties.
- De nieuwe lening wordt verstrekt op basis van een herbeoordeling van draagkracht en noodzaak, conform de uitgangspunten van de Participatiewet.

Deze beleidsregel biedt dus een evenwichtige benadering van echtscheiding binnen het kader van de krediethypotheek. Zij houdt rekening met de veranderde persoonlijke omstandigheden van de belanghebbenden, zonder afbreuk te doen aan de financiële belangen van de gemeente. Door ruimte te bieden voor zowel verkoop als uitkoop, wordt maatwerk mogelijk gemaakt binnen een juridisch en beleidsmatig verantwoord kader.

Artikel 9. Herleving krediethypotheek/akte van pandrecht

Het herlevingsartikel is dus opgenomen ter bescherming van de belanghebbende. Het is niet wenselijk dat iemand die eigenaar is van een woning, woonwagen of woonschip bij elke nieuwe bijstandsaanvraag opnieuw wordt geconfronteerd met het vestigen van een hypotheek of een akte van pandrecht. Dit zou leiden tot onnodige administratieve lasten en juridische complicaties, zowel voor de belanghebbende als voor de gemeente.

Gemeenten hebben beleidsvrijheid om de voorwaarden voor hernieuwde bijstand te bepalen, zolang dit niet in strijd is met hogere regelgeving. Door gebruik te maken van een bestaande hypotheekakte, worden administratieve lasten en kosten beperkt.

Gemeente Hollands Kroon heeft besloten de termijn te verlengen van twee naar drie jaar. Gemeenten mogen op basis van hun beleidsvrijheid zelf bepalen welke zij hanteren, mits:

- dit redelijk en proportioneel is;
- het duidelijk en transparant wordt vastgelegd in de beleidsregels;
- het niet leidt tot onredelijke benadeling van de belanghebbende.

Er zijn geen wettelijke bepalingen die een maximumtermijn van twee jaar voorschrijven. De termijn van twee jaar is een beleidskeuze, geen wettelijke verplichting. De gemeente Hollands heeft -zoals reeds vermeld- besloten de termijn te verlengen naar drie jaar. Aan deze beleidskeuze liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Kostenbesparing: voorkomt dat opnieuw notariële kosten worden gemaakt bij hernieuwde bijstand.
- Efficiënter gebruik van bestaande zekerheidsrechten.

- Continuïteit en eenvoud: bijstandssituaties zijn vaak instabiel. Een termijn van drie jaar biedt meer flexibiliteit voor mensen die tijdelijk uit de bijstand zijn.
- Sociaal beleid: het voorkomt dat mensen die kortdurend uitstromen (bijvoorbeeld door tijdelijk werk) opnieuw door een zware procedure moeten.
- Rechtvaardigheid: het is redelijk om een bestaande hypotheekakte te blijven gebruiken zolang de situatie niet wezenlijk is veranderd.

Het vorenstaande resumerend kan worden gesteld dat van een nieuwe situatie pas sprake is wanneer de belanghebbende gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar geen bijstand heeft ontvangen, terwijl er nog een krediethypotheek of pandrecht op het eigendom rust. Pas na deze periode kan opnieuw worden beoordeeld of het vestigen van een nieuwe hypotheek of pandrecht noodzakelijk is. Indien binnen drie jaar na beëindiging van de bijstand opnieuw een aanvraag wordt ingediend, dan wordt deze nieuwe bijstandsverlening verleend onder toepassing van de reeds bestaande hypotheek of akte van pandrecht. Er vindt in dat geval géén nieuwe vestiging plaats, maar de bestaande zekerheidsstelling wordt herleefd.

Artikel 10. Verantwoording

Door het verstrekken van de jaarlijkse saldo-informatie blijft de belanghebbende op de hoogte van zijn financiële situatie en kan hij tijdig reageren op de juistheid van bij- en afschrijvingen.

Artikel 11 Bijzondere omstandigheden

Het doel van beleidsregels is om vast te leggen op welke wijze een bestuursorgaan zijn wettelijke bevoegdheden pleegt uit te oefenen. Door vooraf duidelijk te maken welke criteria in de regel worden gehanteerd, bevorderen beleidsregels de rechtszekerheid en de voorspelbaarheid van het bestuurshandelen. Burgers mogen er dan ook in beginsel op vertrouwen dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig het door hem vastgestelde beleid. Beleidsregels zorgen bovendien voor gelijke behandeling van gelijke gevallen en vormen een vorm van zelfbinding voor het bestuursorgaan.

Hoewel beleidsregels richting geven, zijn zij geen dwingende voorschriften zoals wettelijke bepalingen. De Algemene wet bestuursrecht waarborgt dat het toepassen van beleid nooit mag leiden tot uitkomsten die onredelijk of disproportioneel zijn. Op grond van artikel 4:84 Awb moet een bestuursorgaan daarom afwijken van zijn beleidsregel wanneer toepassing daarvan, gelet op bijzondere omstandigheden, zou leiden tot gevolgen die onevenredig zijn in verhouding tot de doelen die met het beleid worden nagestreefd. Het afwijken van beleid is dus geen discretionaire gunst, maar een wettelijke verplichting wanneer toepassing van de beleidsregel tot onevenredige gevolgen zou leiden.

De toets of afwijking van beleid verplicht is, kent twee cumulatieve voorwaarden:

Er moet sprake zijn van bijzondere omstandigheden

Dit zijn omstandigheden die niet reeds zijn voorzien of verdisconteerd in de beleidsregel. Het gaat om factoren die het bestuursorgaan bij het vaststellen van het beleid redelijkerwijs niet kon of behoorde te betrekken. Dit volgt uit vaste jurisprudentie van zowel de Afdeling bestuursrechtspraak als de Centrale Raad van Beroep.

Toepassing van het beleid moet tot onevenredige gevolgen leiden

Dit vereist een concrete en individuele afweging van de belangen van de betrokkene in relatie tot het doel van de beleidsregel. Alleen wanneer de nadelige gevolgen buitensporig zijn in verhouding tot het beleidsdoel, moet van het beleid worden afgeweken.

Pas wanneer aan beide criteria is voldaan, bestaat de verplichting om maatwerk te bieden en van het beleid af te wijken. Ontbreekt één van de twee elementen, dan blijft de beleidsregel leidend.

Dat neemt echter niet weg dat alle relevante omstandigheden — ook omstandigheden die wel in het beleid zijn benoemd — mogen worden betrokken bij de bredere evenredigheidstoets van artikel 3:4 Awb. De jurisprudentie sinds de herijking van het evenredigheidsbeginsel (ABRvS 2 februari 2022) maakt duidelijk dat het bestuursorgaan steeds een zorgvuldige, volledige belangenafweging moet maken. Omstandigheden die in het beleid zijn voorzien, kunnen hierbij worden meegewogen, maar zijn niet voldoende om te kwalificeren als 'bijzondere omstandigheden' die afwijking op grond van artikel 4:84 Awb afdwingen.

Door deze systematiek ontstaat een helder juridisch kader: beleidsregels bieden voorspelbaarheid en consistentie, artikel 4:84 Awb waarborgt dat afwijking plaatsvindt wanneer dat noodzakelijk is, en artikel 3:4 Awb garandeert dat de belangen van de burger in iedere individuele situatie zorgvuldig worden gewogen.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Ten aanzien van lid 2 kan nog het volgende worden opgemerkt. De overgangsbepaling regelt welk beleidskader wordt toegepast op aanvragen om een krediethypothek rond de datum van inwerkingtreding van deze nieuwe beleidsregels. Daarbij is het uitgangspunt dat het beleid wordt toegepast dat gold op het moment waarop de belanghebbende zijn aanvraag heeft ingediend.

Voor aanvragen die vóór de datum van inwerkingtreding zijn ingediend, blijft de Beleidsregel krediethypothek Participatiewet Hollands Kroon van toepassing. Dit waarborgt de rechtszekerheid voor aanvragers: zij worden beoordeeld op basis van het beleid dat gold op het moment dat zij hun aanvraag indienden. Ook indien op een eerder ingediende aanvraag pas ná de datum van inwerkingtreding wordt beslist, vindt beoordeling plaats volgens het oude beleidskader.

Op aanvragen die vanaf de datum van inwerkingtreding worden ingediend, zijn de nieuwe beleidsregels van toepassing. Hiermee wordt geborgd dat nieuwe aanvragen worden behandeld op basis van het geactualiseerde en actuele beleid. Door deze afbakening ontstaat een duidelijke en hanteerbare scheiding tussen het oude en het nieuwe beleid en wordt zowel de uitvoeringspraktijk als de rechtspositie van de belanghebbende helder en voorspelbaar.