

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Venlo 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;

gezien het voorstel van 21 april 2026;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 32, 34, 35, 48 en 50 Participatiewet;

overwegende, dat het college het nodig vindt kaders te maken voor de krediethypotheek en het pandrecht;

besluiten vast te stellen:

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Venlo 2026

Artikel 1. Begrippen

1. Alle woorden die in deze beleidsregels staan en niet worden uitgelegd, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregel bedoelen we met:
 - a. (krediet)hypotheek: een hypotheek als zekerheid voor het terugbetalen van bijstand;
 - b. stil pandrecht: een pandrecht als zekerheid voor het terugbetalen van bijstand;
 - c. woning: het woonhuis, woonschip of de woonwagen waar iemand zelf woont en eigenaar van is;
 - d. PW: Participatiewet.

Artikel 2. Bijstand als geldlening met hypotheek of pandrecht

Als iemand eigenaar is van de woning waar hij of zijn gezin woont, en recht heeft op bijstand (artikel 50 PW), dan krijgt hij die bijstand als geldlening. Aan die lening wordt een hypotheek of stil pandrecht gekoppeld. Dit geldt als:

- a. de bijstand over een jaar naar verwachting meer is dan het netto minimumloon over een maand (inclusief vakantiegeld), zoals bedoeld in artikel 37 PW; en
- b. het vermogen dat vastzit in de woning (inclusief erf) hoger is dan het bedrag dat vrij mag blijven, zoals bedoeld in artikel 34 lid 2 onderdeel d PW.

Artikel 3. Meewerken aan hypotheek of pandrecht

1. Als de bijstand wordt verleend als geldlening met hypotheek of pandrecht, is iemand verplicht om mee te werken aan het vestigen van dat recht. Dit betekent dat iemand twee documenten ondertekent: na zes maanden een bereidverklaring en daarna een verklaring van instemming.
2. Als iemand niet meewerkt dan stopt de bijstand direct. De al betaalde bijstand wordt teruggevorderd.

Artikel 4. Hoogte van de geldlening, taxatie, kosten

1. De lening is maximaal gelijk aan de vrije verkoopwaarde van de woning, verminderd met de schulden die op de woning rusten en het vermogen dat vrij mag blijven (artikel 34 lid 2 onderdeel d PW).
2. De woningwaarde wordt bepaald op basis van de meest recente WOZ-beschikking. Die mag niet ouder zijn dan een jaar. Iemand mag een taxatierapport van een beëdigde makelaar inleveren als tegenbewijs. Dat rapport mag niet ouder zijn dan een half jaar.
3. De kosten van de taxatie, de hypotheekakte of de pandovereenkomst, de inschrijving en andere bijkomende kosten, kunnen worden vergoed via bijzondere bijstand. Deze bijstand hoeft niet te worden terugbetaald.

Artikel 5. Voorwaarden in de hypotheekakte

De lening heeft altijd de voorwaarden uit artikel 6 en artikel 7. Die voorwaarden worden – samen met de gebruikelijke afspraken – opgenomen in de hypotheekakte of de pandovereenkomst.

Artikel 6. Terugbetalen van de lening

1. De lening wordt maximaal tien jaar afgelost.
2. De aflossing gaat in op het moment dat de bijstand stopt en is maandelijks.
3. Hoe hoog de maandelijke aflossing is, staat in de op dat moment geldige Beleidsregels terug- en invordering PW, IOAW, IOAZ en Bbz 2004.
4. Als iemand in de tien jaar verwijtbaar niet betaalt wat is afgesproken, dan is het resterende bedrag meteen opeisbaar. Dan betaalt iemand ook de wettelijke rente over dat bedrag.

Artikel 7. Restschuld na tien jaar

1. Als na tien jaar een deel van de lening over is, kan het college beslissen om de invordering tijdelijk stop te zetten totdat iemand wel weer kan betalen. Er is na de aflossingsperiode van tien jaar maandelijks rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel van de lening.
2. De rente is de wettelijke rente min drie procent. De rente is altijd minimaal 0%.
3. Kan iemand wel rente betalen, maar nog niet aflossen? Dan telt de betaling eerst als aflossing, tot maximaal het bedrag van de maandrente. De rente die iemand daardoor niet betaalt, wordt bij de schuld opgeteld.
4. Als iemand geen rente kan betalen, wordt de te betalen rente bij de schuld opgeteld.
5. Over de bijgeschreven rente is geen rente verschuldigd.

Artikel 8. Verkoop van de woning

1. Bij verkoop of vererving van de woning, en als het een echtpaar betreft bij vererving na overlijden van de langstlevende echtgenoot, dan moet het resterende bedrag van de lening in een keer terugbetaald worden. Dit geldt ook voor de bijgeschreven rente (artikel 7 lid 3 en 4).
2. Verkoopt iemand de woning voor een eerlijke marktprijs? Dan mag iemand in elk geval het bedrag houden dat bij het berekenen van de lening op de woningwaarde in mindering is gebracht (het vrijgelaten vermogen, artikel 34 lid 2 en 3 PW). Dat geldt als de verkoopopbrengst hoog genoeg is.
3. Levert de woning bij verkoop minder op dan u nog aan lening en rente heeft openstaan? Dan wordt het verschil kwijtgescholden.

Artikel 9. Opnieuw bijstand binnen twee jaar

Heeft iemand opnieuw recht op bijstand binnen twee jaar na de vorige bijstand met hypotheek of pandrecht? Dan gaat die nieuwe bijstand door als voortzetting van de vorige lening. De eerder gevestigde hypotheek of pandovereenkomst blijft gelden.

Artikel 10. Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels gaan in op 1 januari 2026.
2. De Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Venlo 2022, vastgesteld op 21 juni 2022, worden per die datum ingetrokken.

Artikel 11. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: "Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht gemeente Venlo 2026".

Venlo, 21 april 2026

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

Toelichting

Artikel 1. Begrippen

Onderdeel a en b

Een hypotheek wordt gevestigd op registergoederen. Bij niet-registergoederen is er sprake van pandrecht (artikel 3:227 lid 1 BW). Registergoederen zijn goederen waarvoor inschrijving in een openbaar register verplicht is bij overdracht of vestiging van rechten (artikel 3:10 BW)..

Registergoederen zijn:

- onroerende zaken (artikel 3:89 BW);
- ingeschreven zee- en binnenschepen (artikel 8:199 BW en artikel 8:790 BW) en Ingeschreven luchtvaartuigen. Dit zijn roerende zaken, maar toch registergoederen;
- aandelen in een registergoed (3:96 BW);
- beperkte rechten op een registergoed (3:98 BW).

Niet-registergoederen zijn alle goederen die géén registergoederen zijn.

Woonwagen

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

Onroerende zaken zijn: grond, en gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verbonden (artikel 3:3 BW). Alles wat niet onroerend is, is roerend..

Woonschip

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

Is het schip niet ingeschreven en ook geen onroerende zaak? Dan vestigen we een pandrecht.

Artikel 2. Bijstand als geldlening met hypotheek of pand

Als een woningeigenaar bijstand aanvraagt, moet de gemeente nagaan of de bijstand als geldlening moet worden verstrekt (artikel 50 PW). Dat is het geval als aan alle vier de volgende voorwaarden is voldaan:

- De belanghebbende is eigenaar van de woning waar hij of zijn gezin woont, inclusief het erf (artikel 50 lid 1 PW).
- Van de belanghebbende kan niet worden gevraagd dat hij het vermogen in zijn woning te gelde maakt of (verder) bezwaart (artikel 50 lid 1 PW).
- De verwachte bijstand over een jaar is hoger dan een netto minimumloon inclusief vakantiegeld (artikel 50 lid 2 onderdeel a PW).
- Het vermogen dat vastzit in de woning is hoger dan het vrijgelaten bedrag voor de eigen woning (artikel 34 lid 2 onderdeel d PW en artikel 50 lid 2 onderdeel b PW).

Op grond van artikel 48 lid 3 PW mag het college bepalen of de lening wordt gedekt door een hypotheek of een pandovereenkomst. Door dit altijd te doen, verkleint de gemeente haar financiële risico's. Daarom geldt als vast uitgangspunt: bij bijstand als geldlening wordt altijd een hypotheekrecht of stil pandrecht gevestigd.

Artikel 3. Meewerken aan hypotheek of pandrecht

Als het college besluit om bijstand te verlenen als geldlening met hypotheek of stil pandrecht, kan het college op grond van artikel 48 lid 3 PW de verplichting opleggen om mee te werken aan het vestigen van dat recht. In de praktijk doet het college dit vrijwel altijd.

Dit is nodig omdat de eigenaar van de woning de hypotheekakte of de pandakte bij de notaris moet ondertekenen (op grond van het BW). Zonder die handtekening kan de gemeente geen hypotheek of pandrecht vestigen. Daarom moet de iemand een bereidverklaring en daarna een verklaring van instemming ondertekenen.

Weigert iemand mee te werken? Dan kan de gemeente de al verleende bijstand terugvorderen op grond van artikel 58 lid 1 onderdeel b PW (lid 2). Let op: weigering bij een aanvraag kan nooit reden zijn om de aanvraag af te wijzen.

Artikel 4. Hoogte van de lening, taxatie, kosten

De hoogte van de krediethypotheek wordt berekend door de woningwaarde te verminderen met de schulden die op de woning rusten en het vrijgelaten vermogen (artikel 34 lid 2 onderdeel d PW).

De waarde van de woning wordt bepaald op basis van de meest recente WOZ-waarde. De belanghebbende mag een recent taxatierapport (niet ouder dan een half jaar) van een erkende, onafhankelijke taxateur gebruiken als tegenbewijs.

"Schulden die op de woning rusten" zijn alleen schulden die zijn aangegaan voor de woning zelf, zoals een hypotheek voor de aankoop of een verbouwing. Consumptieve kredieten waarvoor de woning als zekerheid is gesteld, of opnames van overwaarde die niet zijn gebruikt voor de woning, tellen niet mee.

De kosten van het vestigen van het hypotheek- of pandrecht, en de bijkomende kosten, kunnen voor bijzondere bijstand in aanmerking komen. Die bijstand hoeft niet te worden terugbetaald.

Stijgt de waarde van de woning na de taxatie? Dan heeft dat geen invloed op de al vastgestelde lening. Uit rechtspraak blijkt dat het in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel om een lening achteraf te verhogen. Dat is alleen eventueel mogelijk bij een volledig heronderzoek naar het recht op bijstand, als er nog geen hypotheek kon worden gevestigd.

Artikel 5. Voorwaarden in de hypotheekakte

De lening moet aan een aantal voorwaarden voldoen, ongeacht of er een hypotheek of pandrecht wordt gevestigd. Een voorbeeld van een gebruikelijk beding in de hypotheekakte is de beperking van de bevoegdheid om de woning te verhuren of te verpachten.

Artikel 6. Terugbetalen van de lening

De terugbetalingsperiode is maximaal tien jaar. Door die periode te beperken, is de situatie voor iedereen overzichtelijk. De hoogte van de aflossing wordt vastgesteld conform de "Beleidsregels terug- en invordering PW, IOAW, IOAZ en Bbz 2004 gemeente Venlo 2026".

De periode van tien jaar begint op het moment dat de bijstand stopt. Het inkomen van de belanghebbende kan reden zijn om een lager maandelijks bedrag vast te stellen, conform de beleidsregels terug- en invordering.

Betaalt iemand niet wat is afgesproken? Dan is het resterende bedrag meteen opeisbaar. De gemeente zal eerst proberen een regeling te treffen. Lukt dat niet doordat de belanghebbende niet wil meewerken, dan zijn in het uiterste geval middelen beschikbaar zoals beslag op inkomen of executoriale verkoop van de woning.

Artikel 7. Restschuld na tien jaar

Als de aflossingen lager waren dan verwacht en dit niet is gecompenseerd door hogere aflossingen in dezelfde periode, dan is tien jaar niet genoeg om de hele lening terug te betalen. Het resterende bedrag wordt verrekend bij verkoop of vererving van de woning.

In de praktijk betekent dit dat de gemeente uitstel geeft voor het resterende deel. De belanghebbende mag zelf kiezen of hij toch wil blijven aflossen. De renteverplichting na tien jaar werkt daarbij als stimulans.

Na tien jaar is het redelijk om rente te vragen. Er is immers al tien jaar de gelegenheid geweest om rentevrij af te lossen en vermogen op te bouwen. De rente is de wettelijke rente (artikel 6:119 BW), verminderd met 3 procent en altijd minimaal 0 procent. Kan de rente niet worden betaald? Dan wordt ze bijgeschreven bij de schuld. Over bijgeschreven rente is geen rente verschuldigd.

Het bijschrijven van rente kent geen grens. De totale schuld kan daardoor oplopen. Er zijn echter tien jaar rentevrij gegeven om dit te voorkomen.

Kan iemand wel rente betalen maar nog niet aflossen? Dan wordt de betaling eerst gezien als aflossing, tot het bedrag van de maandrente. De rente die daardoor niet wordt betaald, wordt bijgeschreven. Zo voorkomt de gemeente dat de renteverplichting het aflossen belemmert. Omdat er wel wordt afgelost, zal de bijgeschreven rente op termijn afnemen. Omdat over bijgeschreven rente geen rente wordt berekend, loopt de totale schuld niet oneindig op.

Als de lening volledig is afgelost, is de rente op dat moment nul. De tot dan bijgeschreven rente wordt op de gebruikelijke manier afgehandeld. Kan die niet worden betaald, dan wordt dit verrekend bij verkoop van de woning. De terugbetalingsperiode van maximaal tien jaar begint na het stoppen van de bijstand, ook als er tijdelijk geen of een lagere aflossing wordt opgelegd wegens een laag inkomen. Na tien jaar bekijkt de gemeente alleen nog of de rente kan worden betaald.

Artikel 8. Verkoop van de woning

Een verkoop hoeft niet meteen te leiden tot financiële afwikkeling. Dat gebeurt doorgaans bij de overdracht van de woning. Zodra de belanghebbende de verkoopopbrengst ontvangt, moet hij de resterende lening in een keer terugbetalen aan de gemeente.

Wordt de woning bewust voor minder dan de marktwaarde verkocht? Dan is er geen reden om de resterende lening kwijt te schelden.

Wordt de woning wel voor een eerlijke marktprijs verkocht? Dan moet de volledige verkoopopbrengst worden gebruikt voor de hypothecaire schulden, inclusief de krediethypotheek. Alleen als dat niet genoeg is, wordt het resterende bedrag kwijtgescholden.

Koopt de belanghebbende na de verkoop een goedkopere woning? Dan mag het afgeloste deel van de lening worden gebruikt voor de financiering van de nieuwe woning. De gemeente weegt dit altijd zorgvuldig af.

Artikel 9. Opnieuw bijstand binnen twee jaar

De gemeente heeft de vrijheid om bij een nieuwe bijstandsaanvraag uit te gaan van de actuele marktwaarde van de woning op dat moment. Toch kiest deze beleidsregel voor aansluiting bij het vroegere Besluit krediethypotheek bijstand: bij een onderbreking van minder dan twee jaar geldt de eerder vastgestelde lening als vertrekpunt. Dit geeft zekerheid voor de belanghebbende en beperkt de administratieve lasten.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit artikel hoeft geen toelichting.

Artikel 11. Citeertitel

Dit artikel hoeft geen toelichting.