

Beleidsregelskrediethypotheek en verpanding inzake de participatiewet en hypothecaire zekerheid inzake het bbz 2004 gemeente Alkmaar

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die onderstaand of in Bijlage I van deze beleidsregels niet nader worden omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004 en de Algemene wet bestuursrecht.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar;
 - b. het Bbz 2004: het Besluit bijstandsverlening zelfstandigen 2004;
 - c. de Awb: Algemene wet bestuursrecht;
 - d. uitkering: de door het college verleende bijstand voor levensonderhoud in het kader van de Participatiewet;
 - e. geldlening: geldlening als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de Participatiewet;
 - f. bedrijfskrediet: rentedragende geldlening als bedoeld in artikel 20, 24 of 26 van het Bbz 2004;
 - g. woning: onder woning wordt mede verstaan een woonschip of woonwagen.

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

Het college maakt gebruik van de bevoegdheid tot:

- a. het verbinden van verplichtingen aan het verlenen van de uitkering in de vorm van een geldlening zoals dit haar op grond van artikel 48, derde lid van de Participatiewet toekomt;
- b. 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 van het Bbz 2004 toekomt.

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 BIJ VERLENEN UITKERING VOOR LEVENSONDERHOUD IN DE VORM VAN EEN GELDLENING DAN WEL HYPOTHECAIRE ZEKERHEID BIJ VERSTREK-KING 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, levensverzekeringsspolis;
- 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 dat 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/bedrijfspannd door belanghebbende zelf

1. De aanvrager heeft maximaal een maand de tijd om aan te tonen dat er geen voorliggende voorziening is (het kunnen belasten of verder belasten van de woning of bedrijfspannd).
2. Bij een bestaande hypotheek op de woning of bedrijfspannd moet betrokkene zich hiervoor wenden tot de financieringsinstelling(en) die de hypothe(e)k(en) heeft gevestigd en in geval de woning/het bedrijfspannd 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 aanvrager alleen een bedrijfspannd 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 of verkoop woning

1. Als direct vaststaat dat belanghebbende de hogere financiële lasten bij (verdere) bezwaring niet zal kunnen opbrengen dan vindt geen verwijzing naar een (hypotheek)bank voor een aanvullende financiering in de vorm van een hypothecaire geldlening plaats.
2. Van belanghebbende wordt niet verlangd dat hij de woning en/of bedrijfspannd verder bezwaart bij een hypotheekbank of verzekeringsmaatschappij of de woning te gelde maakt als:
 - a. het (verder) belasten van de woning door middel van het afsluiten van een extra geldlening bij een bank of verzekeringsmaatschappij (financieel) niet redelijk is, omdat:
 - bij toekenning reeds bekend is dat de bijstandsverlening zes maanden of korter gaat duren;
 - de overwaarde van het vermogen dat in de eigen woning is gebonden na aftrek van de voor eigen woningen geldende extra vrijlating minder dan € 10.000,00 bedraagt;
 - b. de hoogte van het bedrijfskrediet gelijk is aan of minder dan € 10.000,00 bedraagt;
 - c. belanghebbende de hogere financiële lasten niet zal kunnen opbrengen.
 - d. verkoop van de woning in redelijkheid niet geëist kan worden;
 - e. de woning volledig is aangepast aan de eventuele beperkingen van de belanghebbende en/of de inwonende gezinsleden

HOOFDSTUK 3 VERSTREKKEN GELDLENING ONDER VERBAND VAN KREDIETHYPOTHEEK EN HYPOTHECAIRE ZEKERHEID

Artikel 8. Wel bezwaring of verkoop woning

1. Het college legt, indien artikel 7 van deze beleidsregels van toepassing is, artikel 50, eerste lid van de Participatiewet ten uitvoer door het verstrekken van een uitkering voor levensonderhoud in de vorm van een geldlening met de voorwaarde dat de belanghebbende ter zekerheidsstelling van de terugbetaling van de geldlening meewerkt aan de vestiging van een krediethypotheek.
2. Het college legt, uitsluitend indien artikel 7, tweede lid onderdeel b van deze beleidsregels van toepassing is, artikel 39, derde lid van het Bbz 2004 ten uitvoer door het verstrekken van een bedrijfskrediet onder verband van hypothecaire zekerheid op de woning en/of het bedrijfspand.
3. De lening wordt dan notarieel vastgelegd met de woning als onderpand. 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.

Artikel 9. Waardebepaling van de woning/het bedrijfspand

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.

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

1. Het college 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.

Artikel 11. Eerder gevestigde krediethypotheek loopt door

1. Van een niet duurzame onderbreking van de uitkering is sprake zolang er nog geen twee jaar is verstreken.
2. Een eerder gevestigde krediethypotheek of verpanding loopt door bij een nieuwe periode, waarover recht op uitkering bestaat, en in geval er binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandverlening onder verband van hypotheek wederom recht op bijstand ontstaat en zolang het maximumbedrag van de geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding niet is bereikt.
3. De geldlening van de vorige krediethypotheek wordt niet aangemerkt als een op de woning drukkende schuld maar als een reeds verbruikt deel van de nieuw te berekenen geldlening.

Artikel 12. Eerder gevestigde krediethypotheek loopt niet door

1. Bij een onderbreking tussen de laatste dag van de vorige bijstandverlening en de eerste dag van de nieuwe bijstandverlening van langer dan twee jaar dient een nieuwe krediethypotheek of verpanding te worden gevestigd en wordt het verbruikte deel van de geldlening van de vorige krediethypotheek of verpanding wel aangemerkt als een op de woning drukkende schuld.
2. Het voorgaande lid is niet van toepassing als bij toekenning van de uitkering bekend is dat de belanghebbende slechts voor een korte periode een beroep zal doen op de uitkering, het oorspronkelijke maximumbedrag van de krediethypotheek niet wordt overschreden en hij niet meer zal terugkeren in de uitkering.
3. Van het gestelde onder het eerste lid wordt eveneens afgeweken indien de kosten van vestiging van de nieuwe krediethypotheek of verpanding, naar het oordeel van het college, onevenredig zijn. In een dergelijke situatie treedt artikel 11, tweede lid van deze beleidsregels in werking waarbij de eis van 2 jaar komt te vervallen.

Artikel 13. Nieuwe vermogensvaststelling bij volgestorte krediethypotheek

1. Het college verleent de uitkering na het vollopen van de krediethypotheek om niet zolang het recht op uitkering doorloopt of niet langer dan 30 dagen wordt onderbroken.
2. Van het gestelde in voorgaand lid wordt afgeweken als de huidige overwaarde in de eigen woning, rekening houdend met de eerder verleende krediethypotheek, het drempelbedrag, vastgesteld op het jaarbedrag van de uitkeringsnorm, overtreft.
3. Bij het vollopen van de krediethypotheek dient een hernieuwde vaststelling van de waarde van de woning plaats te vinden.

4. Met inachtneming van de voorgaande artikelen wordt bepaald of opnieuw de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van (een nieuwe) krediethypotheek verleend.

HOOFDSTUK 4 BEEINDIGING UITKERING VOOR LEVENSONDERHOUD EN TERUGVORDERING

Artikel 14. Beëindiging bijstand voordat procedure is afgerond

Het college vordert, bij beëindiging van de uitkering voordat de formele vestiging van de krediethypotheek of het pandrecht tot stand is gekomen, het bedrag aan inmiddels verstrekte uitkering voor levensonderhoud en de eventueel verstrekte bijzondere bijstand voor de kosten tot vestiging terug indien:

- de betrokkene niet (meer) wenst mee te werken;
- de betrokkene op andere wijze in de kosten van levensonderhoud gaat voorzien;
- de woning is verkocht.

Artikel 15. Verkoop woning/aankoop nieuwe woning tijdens verlening van de uitkering

1. Het college vordert bij verkoop van de woning tijdens de verlening van de uitkering, de inmiddels verstrekte uitkering in de vorm van een geldlening onder verband van de krediethypotheek of verpanding direct terug.
2. Bij verhuizing naar een nieuwe koopwoning dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan het college.
3. Het college toetst of er sprake is van een noodzakelijke verhuizing en of er binnen afzienbare termijn geen geschikte en betaalbare huurwoning kan worden aanvaard.

Artikel 16. Verkoop bedrijfspand/aankoop nieuw bedrijfspand

1. Bij verkoop van het bedrijfspand dan wel verhuizing naar een nieuw bedrijfspand dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan het college.
2. Het college toetst of de verkoop en/of de aankoop gevolgen hebben voor de aflossing van het bedrijfskrediet ingevolge de Bbz 2004 en of die gevolgen acceptabel zijn.

Artikel 17. Terugvordering van de geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding

1. Het college maakt gebruik van de bevoegdheid tot terugvordering zoals benoemd in artikel 58, tweede lid onderdeel b van de Participatiewet.
2. Het college gaat tevens direct tot terug- en invordering van de kosten van de uitkering verleend in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding over indien:
 - bij beëindiging van de verstrekking van de uitkering;
 - de woning wordt verkocht;
 - er sprake is van vererving;
 - belanghebbende in staat van faillissement komt te verkeren of de wettelijke schuldsaneringsregeling (WSNP) op belanghebbende van toepassing wordt verklaard;
 - belanghebbende overlijdt;
 - belanghebbende over een vermogen gaat beschikken dat hoger is dan het bescheiden vrij te laten vermogen van dat moment.

Artikel 18. Aflossing, aanvang, duur en rente van geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding

1. Het college hanteert als regel dat de geldlening of de verpanding van de kosten van de uitkering verleend in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding ineens opeisbaar wordt en de aflossing aanvangt op het moment:
 - van beëindiging van de verstrekking van de uitkering;
 - van verkoop van de woning;
 - van overlijden van de belanghebbende;
 - van vererving na overlijden 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 van dat moment.
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 10 jaar plaats; en
 - b. wordt het maandbedrag van de aflossing telkens voor een periode van één jaar vastgesteld;
 - 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 tien 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 10 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 120 maanden wordt de wettelijke rente bij belanghebbende in rekening gebracht over het totaal van de nog openstaande geldlening.

Artikel 19. Afzien van invordering

1. Het college ziet af van of vooralsnog af van invordering:
 - a. zolang het inkomen van belanghebbende niet uitgaat boven de van toepassing zijnde bijstandsnorm en er geen sprake is van vermogen zoals bedoeld in de Participatiewet;
 - b. als bij verkoop van de woning op basis van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering het voor de afrekening beschikbare bedrag lager is dan het resterende bedrag van de geldlening, tenzij dit bedrag lager is door toedoen van de belanghebbende;
 - c. indien het resterende bedrag van de geldlening lager is door toedoen van de belanghebbende dan wordt de restant lening ineens opeisbaar.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfskredieten ingevolge het Bbz 2004.

Artikel 20. 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.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op onder hypothecaire zekerheid verstrekte bedrijfskredieten ingevolge de Bbz 2004.

Artikel 21. Einde krediethypotheek of pandovereenkomst of hypothecaire zekerheid

1. De gevestigde krediethypotheek komt te vervallen als het college met een akte van royement tekent.
2. De pandovereenkomst eindigt als het college de overeenkomst ontbindt met tussenkomst van de notaris.
3. De hypothecaire zekerheidsstelling komt te vervallen als het college een akte van royement tekent.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 22. Bijlages

De BIJLAGE I (aanvullende begripsomschrijvingen), de BIJLAGE II (berekening (over)waarde woning) en de BIJLAGE III (bijzondere situaties in het hypotheek- en pandrecht) maken onverkort onderdeel van deze beleidsregels uit.

Artikel 23. Intrekking oude regeling

De beleidsregels Krediethypotheek en verpanding inzake WWB, WIJ en Wwik en hypothecaire zekerheid inzake Bbz 2004 gemeente Alkmaar, de beleidsregels Krediethypotheek en verpanding inzake WWB, WIJ en Wwik en hypothecaire zekerheid inzake Bbz 2004 gemeente Graft-de Rijk en de beleidsregels Krediethypotheek en verpanding inzake WWB, WIJ en Wwik en hypothecaire zekerheid inzake Bbz 2004 gemeente Schermer worden ingetrokken.

Artikel 24. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste de dag na bekendmaking en werken terug tot en met 1 januari 2015.

Artikel 25. Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels Krediethypotheek en verpanding inzake de Participatiewet en hypothecaire zekerheid inzake het Bbz 2004 gemeente Alkmaar.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op 22-09-2015,

P.M. Bruinooge,
burgemeester.
mw. W.J. Pelk MBA,

waarnemend secretaris

Toelichting op de beleidsregels Krediethypotheek en verpanding inzake de Participatiewet en hypothecaire zekerheid inzake het Bbz 2004

1 Inleiding

Door de inwerkingtreding van de Participatiewet per 1 januari 2015 komt de Wet werk en bijstand te vervallen en daarmee de grondslag voor de Beleidsregels Krediethypotheek en verpanding inzake de WWB, WIJ en Wwik en hypothecaire zekerheid inzake Bbz 2004, zoals die van kracht was. Daarnaast waren de Wet Investering Jongeren (WIJ) en de Wet Inkomensvoorziening kunstenaars (Wwik) nog opgenomen in deze beleidsregels. Deze wetten zijn al eerder komen te vervallen. De aanpassing van de beleidsregels is dan ook een technische wijziging.

In de Participatiewet is, net als dit het geval was bij de Wet werk en bijstand, geregeld dat in bepaalde gevallen bijstandsverlening aan eigenaren (die ook de bewoners zijn) van een woning mogelijk is. De hoofdregel van de bijstandsverlening aan een eigenaar van een woning staat in artikel 50 van de Participatiewet.

In artikel 3, zesde lid van de Participatiewet staat dat onder een woning ook wordt verstaan een woonwagen of woonschip.

Het onderpand bij een hypotheek is een registergoed (bijvoorbeeld een woning). Bij het onderpand van een niet-registergoed (bijvoorbeeld woonwagen) spreekt men van pandrecht (artikel 3:227 lid 1 BW en artikel 3:228 BW). Een woonschip is een registergoed indien het schip te boekstaat (artikel 3:227 lid 1 BW juncto artikel 8:790 lid 1 BW). Daarnaast kan een woonschip ook een onroerende zaak zijn als deze duurzaam met de grond is verenigd (de bedoeling is duurzaam te blijven). Is van beide geen sprake dan kan pandrecht op het woonschip gevestigd worden. Vandaar dat ook de term verpanding is opgenomen in de citeertitel.

In de Participatiewet staat slechts de mogelijkheid tot bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek benoemd, dat de bijstandsverlening in die gevallen in de vorm van een geldlening dient plaats te vinden en dat het college aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen kan verbinden, die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen (artikel 48, derde lid van de Participatiewet).

De Algemene bijstandswet kende nog nadere voorschriften hoe verder moest worden gehandeld in het geval de bijstand om bovenstaande redenen in de vorm van een geldlening moest worden verleend (verplichte vestiging krediethypotheek en aflossings- en rentebepalingen).

In de Wet Werk en bijstand, de opvolger van de Algemene bijstandswet, waren hieromtrent echter geen regels meer gesteld. In de Participatiewet is hiervan evenmin sprake. Omdat ook de Participatiewet de invulling van deze bevoegdheid nagenoeg geheel overlaat aan het college komt het neer op het maken van beleidsregels om verdere invulling te geven aan het complexe werkproces rondom de krediethypotheek.

De gemeente moet daarbij onder mee bepalen in welke situaties nadere zekerheden aan de verstrekking van een uitkering worden verbonden en in welke gevallen het niet redelijk is dit te vergen en wanneer en hoe de geldlening terugbetaald dient te worden en wanneer niet. Daarover is niets geregeld in de Participatiewet en moet eigen beleid worden gevoerd.

Dit geldt ook voor het Bbz 2004. In het Bbz 2004 wordt in artikel 39, derde lid van het Bbz 2004 het college de bevoegdheid gegeven aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen te verbinden, die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.

Dit artikel is alleen van toepassing op bedrijfskredieten, omdat de uitkering voor levensonderhoud vaak kortdurend is. Bij deze regeling spreken we niet van een krediethypotheek. De woning dient in dat geval als onderpand bij het verstrekken van het bedrijfskrediet.

Dit wordt vastgelegd in een hypotheekakte, waardoor de gemeente hypothecaire zekerheid verkrijgt met betrekking tot de terugbetaling van dit krediet.

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

Spreekt voor zich. De meer complexe begripsbepalingen staan opgenomen in BIJLAGE I.

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

In het eerste lid onder a maakt het college gebruik van de bevoegdheid die de Participatiewet in artikel 48, derde lid geeft om verplichtingen te kunnen verbinden aan het verlenen van een uitkering in de vorm van een geldlening.

In het eerste lid onder b maakt het college gebruik van de bevoegdheid die het Bbz 2004 in artikel 39, derde lid geeft om verplichtingen te kunnen verbinden aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening ingevolge deze regeling.

Artikel 3. Uitgangspunten beleidsregels

Niet alle navolgende beleidsregels zijn van toepassing bedrijfskredieten, bedrijfspanden of bij situaties waar verpanding aan de orde is. Bij die beleidsregel wordt dit dan specifiek uitgesloten.

HOOFDSTUK 2 UITGANGSPUNTEN BIJ VERLENEN UITKERING VOOR LEVENSONDERHOUD IN DE VORM VAN EEN GELDLENING DAN WEL HYPOTHECAIRE ZEKERHEID BIJ VERSTREK-KING BEDRIJFSKREDIET

Artikel 4. Eigen bewoonde woning of bedrijfspand in eigendom

Aan de hand van de koopakte, de akte van levering en de kadastrale inschrijving verifieert de gemeente of de betrokkene en/of diens partner eigenaar is van de woning.

- Woonwagens kunnen niet worden ingeschreven in het Kadaster. Eigenaren van zelf bewoonde woonwagens moeten dit aantonen door middel van bijvoorbeeld de koopakte/aankoopnota.
- Eigenaren van zelf bewoonde woonschepen moeten dit ook aantonen door middel van bijvoorbeeld de koopakte. Als het woonschip is ingeschreven in het Scheepsregister, moet ook deze inschrijving worden getoond.

Aan de hand van de inschrijving in het BRP en andere bewijsstukken en gegevens kan de gemeente beoordelen of er tevens sprake is van bewoning door de belanghebbende en/of zijn gezin van de eigen woning, woonwagen of woonschip.

Als belanghebbende een woning bewoont waarvoor een huurkoopovereenkomst is afgesloten, dan is deze woning pas eigendom nadat alle huurkoopverplichtingen zijn voldaan. Tot dat moment blijft de huurverkoper de eigenaar en is een geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding (nog) niet mogelijk.

Artikel 5. Bewijsstukken

Dit artikel spreekt voor zich.

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

Als blijkt dat de aanvrager een eigen woning, woonschip of woonwagen heeft waarin hij zelf en/of zijn gezin woont of een bedrijfspand in eigendom heeft, dan wordt eerst gezien of van belanghebbende verlangd kan worden de woning verder te bezwaren of te verkopen dan wel het bedrijfspand verder te bezwaren (bij bedrijfspand wordt geen verkoop geëist voor zover het bedrijfspand noodzakelijk is voor de verwerving van inkomen door de zelfstandige). Het uitgangspunt van deze uitkeringsregelingen is immers dat een ieder primair zelf verantwoordelijk is voor de voorziening in het bestaan mede gelet op het complementaire karakter van deze uitkeringsregelingen.

De gemeente verwijst de belanghebbende dan ook naar een hypotheekverstrekker, als de gemeente ook maar enigszins het vermoeden heeft dat er wel een kans bestaat dat een (aanvullende) hypothecaire geldlening tot de mogelijkheden behoort. De hypotheekverstrekker kan dan beoordelen of er financiële ruimte is voor (verdere) bezwaring, dus voor een (aanvullende) hypothecaire geldlening.

Vervolgens heeft de aanvrager maximaal een maand de tijd om aan te tonen dat er geen voorliggende voorziening is (belasten of verder belasten van de woning). Gedurende die periode wordt de aanvraag aangehouden.

Als de woning/het bedrijfspand al hypothecair belast is, moet de belanghebbende zich eerst wenden tot de financieringsinstelling die de hypotheek gevestigd heeft. Als de woning/het bedrijfspand vrij van hypotheek is, dan moet betrokkene zich tot minimaal 3 financieringsinstellingen wenden voor het verkrijgen van een hypotheek op de woning/het bedrijfspand.

Pas als duidelijk is dat de betrokkene aantoonbaar geen (aanvullende) financiering kan krijgen, start de gemeente een onderzoek of de eis tot verkoop van de woning opgelegd mag worden zodat de hieruit vrij komende gelden aangewend kunnen worden voor de kosten van levensonderhoud dan wel dat de kosten van de vaste lasten door verkoop van de woning (aanzienlijk) kunnen worden teruggebracht.

Gedwongen verkoop van de woning heeft een grote impact op de betrokkene en zijn gezin. Bovendien moet dan vervangende woonruimte worden gezocht en ingericht. Als de gemeente op korte termijn geen geschikte huurwoning kan aanbieden, is de betrokkene aangewezen op de vrije huursector of een nieuwe koopwoning. Naast sociale gevolgen, hebben deze wijzigingen ook een grote financiële impact.

Terughoudendheid is de insteek bij het opleggen van een eis tot verkoop van de woning.

Bij het bepalen of de eis tot verkoop van de woning in die specifieke situatie als redelijk moet worden geacht, worden in dit artikel onder het derde lid opgenomen aandachtspunten in de overweging meegenomen.

Als dit onderzoek evenmin leidt tot mogelijkheden zelfstandig in het levensonderhoud te kunnen voorzien, wordt de procedure voor toekenning van de aanvraag en vestiging van krediethypotheek of verpanding voortgezet.

Bij het voorgaande dient nog wel het volgende te worden opgemerkt. Bij de beoordeling of verdere bezwaring redelijkerwijs kan worden gevegd, komt geen gewicht toe aan de wens de overwaarde aan te wenden als een aanvulling op de toekomstige oudedagsvoorziening. Het is evenmin relevant dat na het draagkrachtjaar kosten wegens noodzakelijk groot onderhoud van de woning moeten worden gemaakt. Dit geldt ook voor een eventuele toekomstige waardedaling van de woning.

Artikel 7. Geen bezwaring of verkoop woning

Doorgaans is overigens direct duidelijk dat betrokkene onvoldoende middelen heeft en bij de verlening van bijstand op het sociaal minimum terecht komt. In die gevallen heeft het geen zin hem te verwijzen naar een (hypotheek)bank voor een aanvullende financiering in de vorm van een hypotheecaire geldlening. De bank zal namelijk stellen dat betrokkene de hogere financiële lasten niet zal kunnen opbrengen.

In dit artikel wordt limitatief omschreven wanneer in redelijkheid niet van de belanghebbende verlangd kan worden de woning verder te bezwaren of de woning te verkopen. Dit betekent dat eventuele andere redenen in beginsel geen reden zijn de woning niet verder te bezwaren of te verkopen.

Bij het Bbz 2004 is op deze beleidsregel alleen een uitzondering gemaakt als de hoogte van het bedrijfskrediet gelijk is aan of lager is dan € 10.000,00. In alle overige situaties zal bij de verstrekking van een bedrijfskrediet aan de verstrekking, ingeval van een eigen woning en/of bedrijfspand, altijd de voorwaarde worden opgelegd dat de woning en/of bedrijfspand als onderpand moet(en) dienen, ongeacht of er op dat moment sprake is van een overwaarde.

Voor het vermogen dat gebonden is in de woning geldt een extra wettelijk bepaalde vrijlating. Deze vrijlating van het vermogen in de eigen woning geldt overigens niet voor een aanvraag bedrijfskrediet ingevolge het Bbz 2004.

Er moet nog wel de volgende kanttekening worden geplaatst. Aan de Participatiewet ligt daarnaast het zogeheten actualiteitsbeginsel ten grondslag. Dit beginsel leidt er toe dat bij de toepassing van de Participatiewet geen rekening wordt gehouden met wat er in de toekomst zou kunnen gebeuren bijvoorbeeld in geval van een eventuele waardedaling van de woning.

HOOFDSTUK 3 VERSTREKKEN GELDLENING ONDER VERBAND VAN KREDIETHYPOTHEEK EN HYPOTHECAIRE ZEKERHEID

Inleiding: nadere zekerheden

Artikel 48, derde lid van de Participatiewet geeft het college de bevoegdheid aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening verplichtingen te verbinden die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van rente- en aflossingsverplichtingen die aan deze bijstand zijn verbonden.

Dat betekent dat het college zelf een beleidsregel kan opnemen met betrekking tot het stellen van nadere zekerheden in het geval dat de uitkering in de vorm van een geldlening wordt verleend in verband met een overwaarde in de eigen woning met bijbehorend erf - of de eigen woonboot of woonwagen - die hoger is dan de maximale vrijlating en het bedrag dat aan uitkering zal worden betaald hoger is dan het maandbedrag netto minimumuitkering.

Het stellen van zekerheden in casu het vestigen van een hypotheek geeft de gemeente een veel grotere zekerheid dat de lening wordt terugbetaald, dat verjaringstermijnen niet gelden en ook dat nadere (standaard)regels kunnen worden gesteld aan de terugbetaling van de geldlening.

Artikel 8. Wel bezwaring of verkoop woning

In de onderhavige situaties wordt de bijstand voor levensonderhoud conform artikel 50, eerste lid van de Participatiewet verleend in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek als er sprake is van een registergoed.

Bij artikel 39, derde lid van het Bbz 2004 wordt dan een bedrijfskrediet onder verband van hypothecaire zekerheid verstrekt. De gemeente stelt dan een hypotheekakte op die notarieel wordt vastgesteld met de woning en/of het bedrijfspand als onderpand.

Hypotheekvestiging is echter niet in alle gevallen mogelijk. Als er geen hypotheek kan worden gevestigd (bij een niet-registergoed), is verpanding de enige mogelijkheid tot het stellen van een zekerheid.

Bij een stil pandrecht blijft de pandgever de macht houden over de roerende zaak. Het stil pandrecht wordt gevestigd door middel van een authentieke akte (via de notaris) of onderhandse akte die bij de Belastingdienst moet worden geregistreerd (artikel 3:237 lid 1 BW).

Artikel 9. Waardebepaling van de woning/het bedrijfspand

Uitgangspunt bij de waarde vaststelling van de woning/ het bedrijfspand is de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering. De Participatiewet schrijft niet voor op welke wijze de waarde van de woning/het bedrijfspand moet worden vastgesteld. De wijze waarop dit plaatsvindt is in dit artikel vastgelegd.

Indien er geen recent taxatierapport aanwezig is, wordt voor de waardebepaling (altijd) een taxateur ingeschakeld. Van een recent taxatierapport is sprake als het rapport niet ouder is dan 36 maanden.

Het college schakelt de taxateur OZB in. De belanghebbende kan daarnaast ook zelf een taxateur inschakelen. De kosten van die taxateur komen dan echter wel voor rekening van de belanghebbende. Vanwege de beslistermijn en de Wet dwangsom dient de belanghebbende, indien hij ervoor kiest een eigen taxateur te raadplegen, ervoor zorg te dragen dat het taxatierapport binnen de door de gemeente te bepalen termijn wordt overlegd.

Voor bijzondere situaties bij vestiging krediethypotheek over verpanding wordt verwezen naar BIJLAGE III van deze beleidsregels.

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

Het college heeft ervoor gekozen om met een vaste notaris afspraken te maken voor dit soort acties. Aan die notaris is een zogenaamde 'doorlopende ondervolmacht' verleend voor de vertegenwoordiging van de gemeente bij het passeren van de notariële akte. Het voordeel hiervan is dat het college niet aanwezig hoeft te zijn bij de notaris voor de ondertekening van de akte.

De notaris wordt schriftelijk verzocht een concept hypotheekakte of pandovereenkomst op te stellen. Hierin moet het maximale bedrag van de krediethypotheek of verpanding worden opgenomen, de aflossings- en rentebepalingen, de gestelde zekerheden, de nadere verplichtingen, de gebruikelijke hypotheekbedingen, de hoofdelijke aansprakelijkheid etc. Tevens wordt een afschrift van de toekenningsbeschikking naar de notaris gezonden.

De notaris stuurt het ontwerp van de akte ter beoordeling aan de partijen, die nog kunnen reageren als er fouten in staan.

Na afsluiting van alle werkzaamheden stuurt de notaris een afschrift van de akte naar de gemeente.

De uitkeringsgerechtigde moet de aan de vestiging van krediethypotheek of verpanding gerelateerde kosten zelf betalen. Het kan gaan om de kosten voor:

- taxatie;
- akte krediethypotheek of pandovereenkomst;
- inschrijving in de registers; en
- bijkomende notariële kosten.

Is hij daartoe niet in staat, dan kan hij daarvoor bijzondere bijstand om niet aanvragen (zie beleidsregels bijzondere bijstand). Gelet op artikel 50, tweede lid van de Participatiewet en artikel 48 van de Participatiewet kan de bijzondere bijstand niet in de vorm van een geldlening worden verleend en kan die bijzondere bijstand dus niet worden meegenomen in de krediethypotheek of verpanding.

De belanghebbende is verplicht mee te werken aan de totstandkoming van de krediethypotheek of verpanding.

In het geval de aanvrager verplicht is gesteld mee te werken aan de totstandkoming van de hypotheek of verpanding en de aanvrager desondanks niet meewerkt aan de beoordeling en/of vestiging van een

krediethypotheek dan wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld indien de uitkering nog niet is toegekend.

Indien de uitkering al is toegekend, dan schort de gemeente het recht op uitkering op. Er moet dan bijvoorbeeld een nieuwe afspraak met de notaris worden gemaakt. Uiteindelijk wordt bij blijvende onwilligheid het recht op uitkering ingetrokken. Bovendien vordert de gemeente de verleende uitkering dan terug.

Artikel 11. Eerder gevestigde krediethypotheek loopt door

Het in het eerste lid van dit artikel gehanteerde maximale termijn is overeenkomstig het ingetrokken Besluit krediethypotheek bijstand. Van een niet duurzame onderbreking is sprake zolang er nog geen twee jaar is verstreken. Deze periode wordt redelijk geacht.

In de praktijk komt het voor dat iemand na beëindiging van de uitkering waarvoor een krediethypotheek is gevestigd, opnieuw een uitkering krijgt. Bij de nieuwe aanvraag behoort dan eigenlijk een nieuwe vaststelling van het maximaal te lenen bedrag plaats te vinden. Dit leidt echter tot een onevenredige verhoging van de in totaal te lenen (en dus terug te betalen) bedrag, ook wanneer de waarde van de woning niet is gestegen. Dat effect wordt veroorzaakt doordat de vordering van de vorige krediethypotheek als een op de woning drukkende schuld moet worden meegenomen.

Met deze beleidsregel en met name door de toevoeging in het derde lid dat de vorige krediethypotheek niet wordt aangemerkt als een op de woning drukkende schuld maar als een reeds verbruikt deel van de nieuw te berekenen geldlening, wordt dit ongewenste effect voorkomen.

Bij een niet al te lange onderbreking van de verlening van de uitkering moet er daarbij van worden uitgegaan dat de nieuwe uitkeringsbehoefte niet los kan worden gezien van die daarvoor. Als er geen sprake is van een duurzame onderbreking dan wordt, de laatste berekening van het bedrag van de maximale geldlening gehanteerd. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande praktijk.

Voor zover het maximale bedrag van die geldlening nog niet is aangesproken, hetzij door een voortijdige beëindiging van de uitkering, hetzij door inmiddels verrichte aflossingen, wordt de te verlenen bijstand ten laste daarvan geboekt.

Is het maximale bedrag wel volledig aangesproken, dan wordt de uitkering verder om niet verleend.

Artikel 12. Eerder gevestigde krediethypotheek loopt niet door.

Is de onderbreking tussen de laatste dag van de vorige uitkeringsverlening en de eerste dag van de nieuwe uitkeringsverlening langer dan twee jaar, dan wordt deze aangemerkt als een duurzame onderbreking. In dat geval dient er een nieuwe hypotheek te worden gevestigd en wordt het verbruikte deel van de laatste geldlening als een op de woning drukkende schuld in de berekening meegenomen, dus overeenkomstig de handelwijze bij een bancaire hypotheekschuld.

Er kunnen zich in de praktijk situaties voordoen voor welke het als zinloos kan worden betiteld om een nieuwe krediethypotheek te vestigen. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie dat de betrokkene weer snel uit de uitkering gaat, het oorspronkelijke maximumbedrag van de krediethypotheek niet wordt overschreden en de betrokkene niet meer terugkeert in de uitkering (bijvoorbeeld wegens het bereiken van de 65-jarige leeftijd).

Het college beoordeelt of de kosten van vestiging van de krediethypotheek of verpanding onevenredig zijn en bepaalt of tot voortzetting van de oude krediethypotheek of verpanding wordt overgegaan dan wel dat er geen verdere actie wordt ondernomen. Het voorgaande wordt per beschikking aan de belanghebbende meegedeeld.

Artikel 13. Nieuwe vermogensvaststelling bij volgestorte krediethypotheek

Bij het vollopen van de krediethypotheek vindt een hernieuwde vaststelling van de waarde van de woning plaats. Uiteraard wordt daarbij de hypothecaire uitkeringssschuld als negatieve vermogensbestanddeel meegenomen. Als daartoe aanleiding bestaat wordt opnieuw de bijstand in de vorm van een geldlening onder verband van (een nieuwe) krediethypotheek verleend.

HOOFDSTUK 4 BEEINDIGING UITKERING VOOR LEVENSONDERHOUD EN TERUGVORDERING

Artikel 14. Beëindiging bijstand voordat procedure is afgerond

Als de uitkering eindigt voordat de formele vestiging van de krediethypotheek of het pandrecht is afgerond, kan de gemeente besluiten het bedrag van de verstrekte uitkering en de al gemaakte kosten van belanghebbende terugvorderen. De voorwaarde waaronder de uitkering is toegekend is in dat geval immers niet meer aanwezig.

In dit artikel wordt aangegeven wanneer het college in zo'n situatie tot directe terugvordering overgaat.

Artikel 15. Verkoop woning/aankoop nieuwe woning tijdens verlening van de uitkering

Verkoop van de woning gedurende de verlening van de uitkering kan gevolgen hebben voor het recht op uitkering. Wordt gedurende de verlening van de uitkering de woning verkocht, dan dient de belanghebbende de in de vorm van een geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding verleende uitkering direct terug te betalen. Als het om krediethypotheek gaat, stelt de notaris de gemeente hiervan in kennis. Bij verpanding ligt dit anders en dient de gemeente dit zelf in de gaten te houden.

Als de opbrengst uit verkoop zodanig is dat de belanghebbende, na aflossing van de geldleningen nog een bedrag overhoudt, dan telt dit bedrag als een vermogenstoename en moet de belanghebbende, voor zover dit hoger is dan het wettelijk bepaalde vrij te laten vermogen, daarop interen. De uitkering wordt dan beëindigd.

Als de belanghebbende verhuist naar een nieuwe koopwoning dan kan de gemeente in plaats van te laten interen, ook toestemming verlenen om het bedrag boven het vrij te laten vermogen aan te wenden voor de aankoop van die nieuwe woning. Deze toestemming kan worden verleend maar de gemeente zal hier zeer terughoudend in zijn wat naar voren komt in het tweede en derde lid van dit artikel.

Onder noodzakelijk wordt verstaan dat om fysieke redenen een verhuizing nodig wordt geacht of dat de vaste lasten van de huidige woning onaanvaardbaar hoog zijn in relatie tot het inkomen. Van afzienbare termijn kan gesproken worden als de belanghebbende binnen 2 jaar na toekenning van de uitkering voor een huurwoning in aanmerking kan komen.

Artikel 16. Verkoop bedrijfspand/aankoop nieuw bedrijfspand

Verkoop van het bedrijfspand en/of aankoop van een nieuw bedrijfspand gedurende de terugbetaling van het bedrijfskrediet kan gevolgen hebben voor de continuïteit van het bedrijf en daarmee de aflossingsmogelijkheden op het bedrijfskrediet nadelig beïnvloeden. De belanghebbende dient derhalve in alle gevallen vooraf toestemming te vragen aan het college voor de verkoop van het huidige bedrijfspand en/of de aankoop van een nieuw bedrijfspand.

Artikel 17. Terugvordering van de geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding

Met betrekking tot de terugvordering van de geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding, is vrijwel niets in de Participatiewet opgenomen. In artikel 58, tweede lid onderdeel b van de Participatiewet is geregeld dat in het geval de bijstand in de vorm van een geldlening is verleend en de uit de geldlening voortvloeiende verplichtingen niet of niet behoorlijk worden nagekomen, de kosten van bijstand door het college kunnen worden teruggevorderd. Het is verder aan de gemeente om nader beleid te maken of en in welke overige situaties tot terugvordering wordt overgegaan. Daartoe staan in dit artikel nog aanvullende gronden opgenomen in welke gevallen de gemeente de geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding gaat terug- en invorderen.

Artikel 18. Aflossing, aanvang, duur en rente van geldlening onder verband van krediethypotheek of verpanding

De bijzondere wetten bieden met betrekking tot de aanvang van de aflossing, de duur van de aflossing en de situaties waarin geen of tijdelijk geen aflossing gevegd kan worden geen uitsluitel. Het is dus aan de gemeente dit in beleid te vervatten.

In het onderhavige artikel van de beleidsregels geeft de gemeente invulling aan die bevoegdheid en volgt een limitatieve opsomming wanneer de geldlening direct ineens opeisbaar wordt en dient te worden afgelost.

Er zijn in de praktijk situaties aanwezig dat het financieel gezien niet mogelijk is voor de belanghebbende om de geldlening ineens terug te betalen. In voorkomende gevallen, waar aansluiting wordt gezocht bij de Beleidsregels terug- en invordering Participatiewet, IOAW en IOAZ en invordering bestuurlijke boete en de Beleidsregels terug- en invordering Bbz 2004, is het dan mogelijk om de geldlening in termijnen terug te betalen.

Voorts wordt in tweede lid van dit artikel nog een nadere invulling gegeven aan onder meer de duur van de aflossing. Overeenkomstig het derde lid kan hiervan worden afgeweken als de belanghebbende schuldig nalatig is aan het voldoen van de opgelegde aflossingsverplichting.

Artikel 19. Afzien van invordering

In dit artikel staat vermeld in welke gevallen het college niet of nog niet tot invordering van de openstaande en opeisbare geldlening overgaat.

Bedrijfskredieten dienen altijd direct te worden terugbetaald conform de regelgeving van de Bbz 2004 en vormen dus de uitzondering op dit artikel.

Artikel 20. Jaarlijkse opgave restantschuld en rentevorderingen

Telkens na afloop van een kalenderjaar wordt door de gemeente bij een krediethypotheek of verpanding een opgave van de stand van de geldlening en van de rentevorderingen aan de belanghebbende verstrekt. Deze opgave is niet voor bezwaar of beroep vatbaar.

Artikel 21. Einde krediethypotheek of pandovereenkomst of hypothecaire zekerheid

De gevestigde krediethypotheek komt te vervallen als het college met een akte van royement de verworven zekerheid uit handen geeft. Dat is het geval:

- bij verkoop van de met krediethypotheek of pandrecht bezwaarde woning;
- bij het verlaten van de met krediethypotheek of pandrecht bezwaarde woning;
- nadat de gehele geldlening is afgelost.

De gevestigde hypotheekakte bij een bedrijfskrediet komt te vervallen als de gemeente met een akte van royement de verworven zekerheid uit handen geeft nadat het gehele bedrijfskrediet is afgelost.

Het ondertekenen van de akte van royement betekent een doorhaling in het hypotheekregister. Dit gebeurt pas als het geleende bedrag inclusief de verschuldigde rente is voldaan.

Aan de notaris is een "onder volmacht" gegeven om de akte van royement te passeren en het royement in te schrijven in het Hypotheekregister. Bij het beëindigen van een pandovereenkomst is inschrijving in een register niet aan de orde, omdat er geen openbaar pandrechtregister bestaat.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 22. Bijlages

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 23. Intrekking oude regeling

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 24. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 25. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Aanvulling op toelichting:

Nieuwe of hogere hypothecaire geldlening bij de bank

Nadat de krediethypotheek is gevestigd kan de betrokkene de hypothecaire geldlening met het recht van eerste hypotheek bij de bank (dus niet de krediethypotheek) willen verhogen of een nieuwe geldlening onder verband van hypotheek willen verkrijgen, bijvoorbeeld voor het noodzakelijke onderhoud van de woning.

Banken en verzekeraars zijn hiertoe in het algemeen alleen bereid als zij met hun hypotheek voorrang krijgen op de krediethypotheek. De gemeente staat hier ambivalent tegenover, want rangwisseling en dus in de regel derde hypotheekgever worden betekent een risico nemen met betrekking tot de zekerstelling. De gemeente ziet er dus vanaf hierover een algemene beleidsregel over op te nemen in haar beleid, maar per geval te beoordelen of een dergelijk verzoek gehonoreerd wordt. Een rangwisseling is niet juridisch afdwingbaar.

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.).

Registergoed

Registergoederen 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 registergoederen. 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 registergoederen. 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 registergoederen/niet-registergoederen is niet van belang om te bepalen of een zaak roerend of onroerende is: een woonhuis is zowel een registergoed als een onroerende zaak en een te boek gesteld zeeschip is zowel een registergoed als een roerende zaak. Een appartementsrecht is zowel een vermogensrecht als een registergoed.

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
- Ingrekestelling, 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)hypothek worden gevestigd.

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

Eigendom verkrijgt je door onder andere:

- inbezitting
- 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.

Eigenaar-bewoner

Krediethypothek krachtens de Participatiewet (en Bbz 2004) wordt alleen gevestigd op woningen waar de eigenaar ook in woont.

Hypothek/hypothecaire zekerheid

Hypothek 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 hypothek 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 hypothek 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 hypothekgever, de geldgever de hypotheknemer. Hypothek 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 hypothek moet via een notariële akte worden vastgelegd (dat wordt 'passeren van de akte' genoemd). Het tekenen van een hypothekakte kan door het college 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 de burgemeester 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.

Krediethypothek

Bij een hypothecaire geldlening wordt het bedrag van die geldlening ineens of in bijvoorbeeld twee gedeelten betaalbaar gesteld, ter aankoop van de woning. Bij krediethypothek gaat het om een bedrag dat maximaal als lening geldt. De lening wordt, tot de grens van het maximumbedrag, in kleine porties opgenomen. Als dat via een uitkering in de vorm van een geldlening. Als dit gebeurt, is de opname het bedrag aan uitkering per maand. Iedere betaling van de uitkering verhoogt dus het uitstaande leenbedrag.

Als de verlening van de uitkering wordt voortgezet, loopt de maximale krediethypotheek uiteindelijk vol:

er is dan tot het maximumbedrag uitgeleend. Verdere verstrekking van de uitkering is dan 'om niet', tenzij het gemeentebestuur een hertaxatie van de waarde van de woning voorschrijft. Als de bijstandsuitkering wordt beëindigd voordat de krediethypotheek is 'volgelopen', is het opgenomen bedrag en niet het maximumbedrag het uitgangspunt voor de terugbetaling. Als later opnieuw het recht op bijstand ontstaat kan later het maximumbedrag alsnog vollopen.

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 woonwagen. 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 de gemeente 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 (faillissements-)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 verplichting.

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 woonwagens 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 vermogensvrijlating.

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 2015 € 49.400,00). Deze vrijlating staat los van de vrijlating van een bescheiden vermogen, als bedoeld in artikel 34, tweede lid onderdeel b van de Participatiewet.

Ingangsdatum krediethypotheek

Datum van ingang van de krediethypotheek is de datum van aanvang van de bijstandsverlening, mits die bijstand, door overschrijding van het drempelbedrag en de overwaarde woning boven het vrijlatingsbedrag, in de vorm van een geldlening wordt verleend.

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 betrokkene zou kunnen ontvangen van de hoogste bidder, 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 klant 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 betrokkene. 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. De gemeente 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 voor zover dit minder bedraagt dan (per 1 januari 2015) € 49.400,00.

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 betrokkene 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 de gemeente 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 de gemeente 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, doorgaans bepaald op 60% van de waarde bij vrije oplevering. De volgende vraag is dan langs welke weg het college de waarde van zo'n woning bepaalt. De Participatiewet kent alleen bovenstaande waardebepaling.

Het college kan in een beleidsregel bepalen dat de waarde van woningen in verhuurde staat, waarbij vrije oplevering niet mogelijk is, wordt vastgesteld op 60% van de waarde in het economisch verkeer bij vrije oplevering.

Bijlage III Bijzondere situaties in het hypotheek – en pandrecht

A. Hypotheek: registerzaken

De zekerheid van hypotheek is alleen mogelijk op registerzaken. Dit betekent dat zij in een openbaar register staan ingeschreven. Daarom kan men altijd nagaan wie er eigenaar is van de registerzaak. Onroerende zaken zijn altijd registerzaken. Sommige roerende zaken (vliegtuigen en grotere schepen) zijn ook registerzaken. Voor ieder soort zaak is een eigen register: voor woningen en hypotheek op de woning de Basisregistratie Kadaster, voor schepen het scheepsregister.

Als een registerzaak wordt verkocht, dan moet de notaris worden ingeschakeld. Een koper van een huis krijgt na aankoop via een koopakte bij de oplevering van het huis een notariële leveringsakte. Bij directe levering zijn koop- en leveringsakte vaak samengevoegd. Zodra de akte van levering is ingeschreven in het Kadaster, spreekt men van een registergoed. Op een registergoed kan krediethypotheek worden gevestigd. Ook bij overwaarde in een zelf bewoond woonschip in eigendom kan krediethypotheek worden gevestigd. Voorwaarde is dat het schip bij het Kadaster is geregistreerd in het scheepsregister.

Registratie van woonschepen is mogelijk ongeacht de grootte van het woonschip of de waterverplaatsing. Registratie is alleen

mogelijk als de eigenaar van het schip de rechtmatige eigendom aannemelijk kan maken (bijvoorbeeld door middel van het koopcontract). Hoewel er geen eisen aan het woonschip inzake waterverplaatsing worden gesteld, is het verplicht om een Formulier Berekening waterverplaatsing in te vullen. Hierin wordt door de eigenaar vermeld wat het aantal bewoners van het woonschip is en wat het gewicht is van de losse ballast en de inboedel van het woonschip. Deze gegevens moeten in het scheepsregister worden opgenomen.

B Pandrecht

Woonwagens zijn geen registerzaken. Dit zijn roerende zaken die het Kadaster niet registreert. Krediet-hypotheek vestigen op woonwagens is dus niet mogelijk. In deze situaties kan verpanding als zekerheid worden verbonden voor de nakoming van de aan de bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.

C Hypotheek of verpanding in bijzondere situaties

1. Appartementrecht

Appartementrecht is een aandeel in het eigendom van een gebouw en de daarbij behorende grond. Dit aandeel bevat ook de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van het privégedeelte (het appartement) en gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes.

Het appartementrecht is voor inschrijving in het kadaster en voor afzonderlijke hypotheek vatbaar. Vestiging van krediethypotheek is daarom mogelijk.

2. Coöperatieve vereniging van eigenaren

In een coöperatieve vereniging van eigenaren hebben de leden het recht op het uitsluitend gebruik van een gedeelte van het eigendom (de woning). De persoon die in een gebouw (meestal flat) woont en houder is van het lidmaatschap van de coöperatieve vereniging van eigenaren van dat gebouw, is geen eigenaar van het gebouw, maar slechts rechthebbende op bewoning van een bepaald gedeelte van het gebouw.

De vereniging kan hypothecaire leningen aangaan op het eigendom; de afzonderlijke leden niet. Wel kan de vereniging een lening aan een afzonderlijk lid verstrekken met verpanding van het lidmaatschapsrecht.

Bij lidmaatschap van een coöperatie kan om bovenstaande reden geen hypothecaire zekerheid worden gevestigd. Wel kan het recht van verpanding worden gevestigd.

Het vermogen in het lidmaatschap van een coöperatieve vereniging wordt beoordeeld aan de hand van de WOZ-waardebeschikking of een recent taxatierapport van de waarde van het lidmaatschapsrecht van de coöperatieve vereniging van eigenaren, onder aftrek van het bedrag dat de betrokkene als geldlening heeft opgenomen ter financiering van zijn lidmaatschapsrecht. Als er een aanzienlijk deel van het vermogen overblijft, moet de betrokkene meewerken aan de vestiging van een (tweede) pandrecht, in het geval de gemeente dit als beleid van toepassing heeft verklaard.

3. Economisch en juridisch eigendom

Juridisch eigendom en economisch eigendom zijn niet (volledig) gelijk. Bij economisch eigendom van een huis draagt men alle rechten en plichten over en kan de verkrijger er feitelijk over beschikken. De woning komt pas in juridisch eigendom wanneer deze bij de notaris is overgedragen en d.m.v. de transportakte (akte van levering) is ingeschreven bij het Kadaster.

Verschillende situaties zijn mogelijk:

1. een koper die een koopovereenkomst heeft gesloten maar aan wie (nog) niet is geleverd, heeft alleen het economisch eigendom. Het (juridisch) eigendom ligt nog bij de verkoper, die de verplichting heeft om te leveren;
2. de eigenaar kan (een deel van) de woning in economische zin aan een ander overdragen, bijvoorbeeld door middel van schenking of tegen betaling, eventueel met het recht van vruchtgebruik;
3. als de woning is gekocht in huurkoop, is de koper tot de laatste aflossing geen juridisch eigenaar, maar wel economisch eigenaar.

Vestiging van krediethypotheek of pandrecht is in deze situaties niet mogelijk.

4. Eigendom bij één echtgenoot

Ook als slechts één van de echtgenoten eigenaar is van de (on)roerende zaak, kan krediethypotheek of pandrecht worden gevestigd. Er is immers sprake van gezinsbijstand, waarbij de middelen van het gezin in aanmerking wordt genomen.

5. Boedelscheiding, bewoning woning gedurende de echtscheidingsprocedure

Als de echtgenoot de samenwoningsrelatie heeft verbroken, en er nog geen sprake is van boedelscheiding, wordt in afwachting van de boedelscheiding in de beschikking een clause opgenomen over mogelijke terugvordering bij verkoop van de (on)roerende zaak en de boedelscheiding.

Aan de uitkeringsgerechtigde wordt dan de voorwaarde opgelegd om de boedelscheiding binnen een redelijke termijn door te zetten (art. 3:178 BW).

Als bij echtscheiding de woning aan de uitkeringsgerechtigde wordt toegewezen en de uitkeringsgerechtigde blijft in de woning wonen, dan wordt bij bijstand in de vorm van een geldlening een zekerheidsstelling als voorwaarde opgenomen indien de vermogenssituatie in de eigen woning daartoe aanleiding geeft. Vooruitlopend op een formele toewijzing van de woning (waarbij duidelijk moet zijn dat de woning aan betrokkene wordt toegewezen) kan de uitkering al in de vorm van een geldlening worden verleend. Bij vestiging van krediethypotheek of verpanding kan de verleende uitkering daarin worden ondergebracht.

6. Mede-eigendom

Mede-eigenaren kunnen zijn: een echtgenoot, maar ook twee, drie of meer andere personen. Het gaat om gezamenlijk en ongedeeld eigendom. Het geldt dus niet bij gescheiden eigendom door middel van appartementsrecht of lidmaatschap van een vereniging van eigenaren. Het geldt ook niet bij mede-eigendom van twee gehuwde of samenwonende partners, want dan is er sprake van gezinsbijstand en zijn de standaardregels

Bij mede-eigendom van twee of meer personen die niet met elkaar gehuwd zijn en ook geen gezamenlijke huishouding voeren omdat ieder een gescheiden, volwaardige woonruimte beschikbaar heeft, wordt het aandeel van de eigenaren vastgesteld aan de hand van de transportakte, naar rato van het aantal eigenaren, of naar rato van de gescheiden woonoppervlaktes. Om vestiging van krediethypotheek of verpanding mogelijk te maken, moeten de mede-eigenaren hiermee instemmen. Als de mede-eigenaren geen toestemming geven tot het vestigen van een krediethypotheek of pandrecht, dan moet de gemeente een andere beslissing nemen met betrekking tot de uitkering.

De optie om aan die uitkering de voorwaarde te verbinden dat het aandeel in het bezit te gelde wordt gemaakt, lijkt niet effectief, omdat voor die verkoop ook de medewerking van de mede-eigenaren nodig is en die medewerking niet door de gemeente kan worden afgedwongen. De mede-eigenaren kunnen evenmin worden gedwongen de uitkeringsgerechtigde uit te kopen.