

Woningfinancieringsregeling gemeentepersoneel

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2017, nummer 1956581;

Gelet op artikel 147 en artikel 149 van de Gemeentewet;

Gezien het advies van de auditcommissie;

B e s l u i t

vast te stellen de volgende verordening:
Woningfinancieringsregeling gemeentepersoneel

Artikel 1

1. (vervallen)
2. Onder ambtenaren wordt verstaan:
 - a. Ambtenaren in vaste dienst van de gemeente;
 - b. Ambtenaren in tijdelijke dienst wegens een proeftijd;
3. Aan personeel dat werkzaam is in het openbaar onderwijs kan geen geldlening onder hypotheek worden verstrekt.
4. (vervallen)

Artikel 2

1. Als onderpand zal dienen een eigen woning die zal worden:
 - a. Gebouwd;
 - b. Aangekocht;
 - c. Verbouwd.
2. De geldlening zal maximaal zijn:
 - a. In geval van bouw van een woning of koop van een nieuwe woning voor eigen bewoning;
 - b. In geval van koop voor eigen bewoning van een bestaande woning;
 - c. In geval van verbouwing van een bestaande, door de ambtenaar bewoonde eigen woning, 100% van de verbouwingskosten;
 - d. De hoogte van de onder sub a, b of c bedoelde geldlening zal echter nooit meer bedragen dan de getaxeerde waarde van de al dan niet verbouwde woning.
3. Ambtenaren die voor een door henzelf bewoonde woning elders een hypothecaire geldlening hebben afgesloten kunnen deze na beëindiging of opzegging door een gemeentelijke lening vervangen. De hoogte van de geldlening zal maximaal het restantbedrag van de bestaande lening(en) zijn. De geldlening(en) moet(en) betrekking hebben op de woning.

Artikel 3

1. De volgende aflossingsmogelijkheden zijn aanwezig:
 - a. Annuïteit;
 - b. Lineair;
 - c. Aflossingsvrij
2. Het rentepercentage is het rentepercentage zoals dat op het moment van aanvraag geldt bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te Den Haag voor de vaste geldleningen met een zelfde looptijd als de aangevraagde geldlening.
3. De looptijd van geldlening is maximaal 30 jaar.
4. De gemeente bedingt het recht van eerste hypotheek.

Artikel 4

1. De jaarlijkse lasten voor de geldnemer mogen niet hoger zijn dan het normpercentage zoals in de bijlage van deze verordening is opgesteld.
2. De betaling van rente en aflossing zal plaatsvinden door inhouding op het maandelijkse salaris. Wanneer geldnemer niet meer in dienst is bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht wordt de betalingswijze bepaald door de gemeente. De maandelijkse lasten kunnen niet hoger zijn dan het maandelijkse nettosalaris. Dit moet jaarlijks aangetoond worden middels het overleggen van een werkgeversverklaring. Indien nodig zou om een verdere specificatie, bijvoorbeeld kopie van de loonstrook, verzocht kunnen worden.
3. In geval van een aflossingsvrije hypotheek moet elders een spaarvorm worden afgesloten. Dit geldt als de geldlening wordt verstrekt boven 50% van de economische waarde. Via deze spaarvorm moet minimaal het meerdere boven de 50% van de economische waarde worden opgebouwd gedurende de looptijd van de hypotheek. De spaarvorm moet via akte van verpanding worden overgedragen aan de gemeente.
4. Extra of gehele aflossing is altijd zonder boete of kosten mogelijk.

Artikel 5

1. De geldlening zal na het verstrijken van een termijn van zes maanden onmiddellijk opeisbaar zijn zonder dat enige waarschuwing zal zijn vereist:
 - a.
 - i. Als het dienstverband van de ambtenaar eindigt anders dan door overlijden, toekenning van pensioen volgens ABP/WIA, toekenning van wachtgeld/WW zolang dit wordt genoten;
 - ii. Als het dienstverband dat de (gewezen) ambtenaar, direct na beëindiging van het dienstverband met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is aangegaan, eindigt anders dan door overlijden, toekenning van pensioen volgens ABP/WIA, toekenning van wachtgeld/WW zolang dit wordt genoten;
 - b. Als de ambtenaar ophoudt de woning voor eigen woning te gebruiken;
 - c. Als ambtenaar in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of op het verbonden onroerend goed beslag wordt gelegd;
 - d. Als de weduwe of weduwnaar van de geldnemer hertrouwt;
 - e. Als de ambtenaar enige verplichting uit de overeenkomst van geldlening en hypotheek voortvloeiende tegenover de gemeente niet nakomt.
 - f. In geval van verhuizing.
2. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat van lid 1 van dit artikel kan worden afgeweken.

Artikel 6

Burgemeester en wethouders hebben het recht om het verzoek om verstrekking van een lening af te wijzen. Dit kan alleen als naar hun oordeel de bouw-, verbouw- of aankoopkosten van een woning niet aanvaardbaar zijn of als andere redenen inwilliging van het verzoek onaanvaardbaar maken.

Artikel 7

De hypotheekgever heeft de volgende verplichtingen:

1. Het behoorlijk onderhouden van de woning;
2. Het afsluiten van een brandverzekering op de woning;
3. De woning mag niet worden verhuurd.

Artikel 8

Gedurende de looptijd van de geldlening is herziening van het rentepercentage mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. Voor de eerste rentewijziging moet het verschil tussen het contractpercentage en het actuele percentage minimaal 0,5% zijn;
2. Voor de eerste rentewijziging worden geen kosten in rekening gebracht;



3. Voor iedere volgende rentewijziging moet het renteverskil tussen het contractpercentage en het actuele percentage minimaal 1,00% zijn;
4. Voor deze rentewijziging worden administratiekosten in rekening gebracht ter grootte van 2,00% van de restant som;
5. De administratiekosten worden gestort in de voorziening Rente-egalitatie;
6. Het bedrag van de administratiekosten moet in maximaal zes maandelijkse termijnen worden voldaan.

Artikel 9

Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie en geldt met terugwerkende kracht vanaf 15 december 2006. Met ingang van deze datum vervalt de verordening Woningfinancieringsregeling gemeentepersoneel van 2 juli 2001.

Artikel 10

*Deze verordening kan worden benoemd als "Woningfinancieringsregeling gemeentepersoneel".
Vastgesteld in de openbare vergadering van
De griffier, De voorzitter,*

Toelichting

Uit de wet Fido, die sinds 2001 van kracht is, volgt impliciet dat publiek geld niet voor niet-publieke doeleinden, zoals hypotheekverstrekking, ingezet mag worden. Remkes legde dit aanvankelijk niet uit als een absoluut verbod. In 2002 liet de minister wel in een circulaire aan de decentrale overheden weten 'bankieren' ongewenst te vinden. Uiteindelijk is het staatssecretaris Bijleveld die er in 2009 een einde aan maakte (d.w.z. aan nieuwe contracten).

Uit de interne controle 2016 is gebleken dat de eerste verordening is vastgesteld door de raad, dit is logisch omdat dit een raadsbevoegdheid is. In de loop der jaren is de verordening op een aantal punten aangepast. De laatste wijziging die door de raad is vastgesteld dateert uit 2001. De afschaffing van de regeling voor nieuwe aanvragen is vastgesteld door het college van B&W maar niet door de Raad. De aanpassing is destijds wel bekend gemaakt bij belanghebbenden, i.c. personeel in dienst van de gemeente en de ondernemingsraad. Een en ander betekent dat er juridisch gezien een mandaat-reparatie dient plaats te vinden (laten vaststellen door de Raad, met terugwerkende kracht).

Op 15 december 2006 heeft het college besloten dat de regeling werd gesloten voor nieuwe geldleningen, dat bestaande overeenkomsten werden gehandhaafd en één keer kunnen worden meegenomen naar een andere werkgever.

Daarmee is artikel 1 lid 1 "Burgemeester en wethouders kunnen aan ambtenaren in dienst van de gemeente een geldlening onder eerste hypotheek verstrekken" en lid 4 "Aan de burgemeester kan een geldlening onder eerste hypotheek worden verstrekt" vervallen. Tevens verviel de regeling bij verhuizing (artikel 5 lid 1f).

Nu wordt voorgesteld dit formeel door de raad te laten bevestigen.