

GEMEENTE MILLINGEN AAN DE RIJN

Nummer: FIN/AD

De raad der gemeente Millingen aan de Rijn;

op voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 1993
nummer FIN/AD;

gelet op de artikelen 170 en 128, letter a. van de gemeentewet;

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende regeling:

REGELING INZAKE HET VERSTREKKEN VAN HYPOTHECAIRE GELDLENINGEN AAN
AMBTENAREN IN DE GEMEENTE MILLINGEN AAN DE RIJN.

BEGRIPSBEPALING

Artikel 1

- a. In deze regeling wordt onder "ambtenaar" verstaan, hij/zij die een vast dienstverband met de gemeente Millingen aan de Rijn is aangegaan en daarbij een dienstbetrekking volledig dan wel in deeltijdarbeid vervult.

VERSTREKKING LENING

Artikel 2

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan ambtenaren een hypothecaire geldlening verstrekken voor:
 - a. de verkrijging van een woning bestemd voor eigen gebruik;
 - b. de verkrijging van een andere woning, mits geen tweede woning;
 - c. een verbouwing van de eigen woning, als onder a. en b. bedoeld;
2. Geldleningen als bedoeld in het eerste lid kunnen eveneens aan ambtenaren worden verstrekt indien zij voor een door henzelf bewoonde woning elders een geldlening hebben afgesloten en deze, na beëindiging of opzegging, door een nieuwe gemeentelijke lening wensen te vervangen;
3. De besluiten van burgemeester en wethouders als onder 1. en 2. bedoeld, behoeven goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Van elk besluit, alsmede van de goedkeuring daarvan, zal terstond mededeling worden gedaan aan de raad der gemeente.

OMVANG LENING

Artikel 3

Het bedrag van de geldlening zal ten hoogste bedragen:

- a. 100% van de stichtingskosten vermeerderd met de op de geldlening vallende kosten en verminderd met een eventueel van overheidswege te ontvangen bijdrage ineens van de te bouwen woning. Onder stichtingskosten worden verstaan de grondkosten (inclusief verwervingskosten), de bouwkosten, het architectenhonorarium en het renteverlies tijdens de bouw.
- b. 100% van de koopsom van de bestaande woning, vermeerderd met de op de aankoop en geldlening vallende kosten.
- c. Het door burgemeester en wethouders vastgestelde bedrag indien de taxatiewaarde van de woning aanmerkelijk lager is dan de onder b. bedoelde koopsom.
- d. 100% van de verbouwingskosten nadat deze zijn verminderd met een eventueel van overheidswege te ontvangen bijdrage ineens tot maximaal de taxatiewaarde van de woning.

LOOPTIJD EN RENTEPERCENTAGE

Artikel 4

- a. De lening heeft een looptijd van 30 jaar, tenzij een kortere looptijd wordt overeengekomen en wordt verstrekt tegen een vaste rente gedurende de gehele looptijd.
- b. Bij een verbouwing moet de looptijd van de lening liggen binnen de looptijd van de onder a. bedoelde lening en wordt het rentepercentage op de onder c. aangegeven wijze bepaald.
- c. Het percentage van de rente is gelijk aan het rentepercentage dat de gemeente zelf verschuldigd is voor geldleningen met een overeenkomstige looptijd op het tijdstip van binnenkomst van de aanvraag voor het verstrekken van de lening.
- d. Op schriftelijk verzoek van de ambtenaar kan het percentage van de rente binnen de looptijd maximaal tweemaal worden herzien tot het rentepercentage dat de gemeente op dat moment zelf verschuldigd is voor soortgelijke geldleningen.
- e. Indien niet binnen 6 maanden na binnenkomst van de aanvraag voor het verstrekken van de lening met de bouw c.q. verbouw is begonnen of de overdracht van de aankoop van de woning heeft plaatsgevonden kunnen burgemeester en wethouders het rentepercentage aanpassen.

AFLOSSING EN RENTE

Artikel 5

- a. De rente wordt elk jaar berekend over het saldo van de lening per eenendertig december van het voorafgaande jaar, het eerste jaar vanaf de datum van verstrekking van de lening of gedeelten daarvan.

Arikel 6

- a. De betaling van rente en aflossing dient te geschieden in een op annuïteitenbasis berekend jaarlijks bedrag.
- b. De ambtenaar kan een levensverzekering afsluiten bij een verzekeringsmaatschappij welke valt onder de verzekerkamer. De looptijd van de verzekering dient gelijk te zijn aan de looptijd van de hypothecaire geldlening. Uit deze verzekering dient naar redelijke verwachting een uitkering te ontstaan waaruit op einddatum van de hypotheeklening het schuldrestant kan worden afgelost.
De rechten welke kunnen worden ontleend aan de verzekeringspolis, in geld uitgedrukt tot maximaal de hoogte van het schuldrestant, zullen bij afzonderlijk onderhandse akte aan de gemeente worden gecedeerd.
Indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders daardoor voldoende zekerheid kan worden geboden dat met de uitkering op het einde van de looptijd of bij tussentijdse verkoop het opgenomen bedrag kan worden afgelost, kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat van betaling van aflossing wordt afgezien.
- c. Indien door de ambtenaar door het betalen van aflossing en/of spaarpemies kan worden aangetoond dat het nog af te lossen bedrag minder dan 50% van de waarde van het onderpand bedraagt, mag afgezien worden van verdere aflossing of betaling van spaarpremies.
- d. De ambtenaar machtigt burgemeester en wethouders om via de salarisadministratie maandelijks 1/12e deel van het, naar maandannuïteit herrekenende, jaarlijks verschuldigde bedrag op het salaris in te houden.

Artikel 7

- a. De ambtenaar is bevoegd extra aflossing te doen waaronder wordt verstaan al hetgeen de ambtenaar in een kalenderjaar meer stort dan de in lid a. van artkel 6 bedoelde jaarlijkse annuïteit.
- b. De ambtenaar is bevoegd het restant van de hoofdsom ineens af te lossen. Hij kan dan geen nieuwe lening aanvragen voor dezelfde of een andere woning.
- c. Algehele vroegtijdige aflossing dient tenminste 45 dagen tevoren schriftelijk aan burgemeester en wethouders te worden medegedeeld.

Artikel 8

- a. Het jaarlijks te betalen annuïteitsbedrag en de maandelijkse termijnen kunnen op verzoek van de ambtenaar worden herzien, indien deze een bedrag van tenminste èenduizend gulden extra heeft afgelost en deze aflossing niet een gevolg is van de voorwaarden welke gesteld zijn bij de bepaling van de maximum jaarlijkse last als bedoeld in artikel 13.
- b. De verlaging van de maandelijkse termijn en de bepaling van de nieuwe annuïteit voor de resterende looptijd van de lening gaat in op de eerste dag van de maand volgende op die waarin de extra aflossing is ontvangen.

BEWARING

Artikel 9

- a. De geldlening voor een te (ver)bouwen woning wordt in gedeelten uitbetaald en wel tot bedragen die in verband met de aankoop van de grond en de stand van het bouwwerk noodzakelijk zijn.
- b. Ter beoordeling van de stand van het bouwwerk, wordt door het hoofd van bouw- en woningtoezicht een verklaring afgegeven.
- c. De uitbetaling van enig gedeelte van de geldlening kan pas geschieden nadat de akte van hypotheekstelling is verleden en in de openbare registers is ingeschreven.

Artikel 10

Bij uitbetaling van het laatste gedeelte van de geldlening vindt verrekening plaats van de op die dag verschenen rente van vroeger uitbetaalde gedeelten van de lening.

EXTRA ZEKERHEID

Artikel 11

- a. Tot zekerheid van de voldoening van alle door de ambtenaar uit hoofde van de hem verstrekte geldleningen verschuldigde bedragen, hierbij naast de rente over het lopende jaar inbegrepen de rente voor de beide daarop volgende jaren, alsmede de kosten, welke op enigerlei wijze verband houden met de geldleningen, verleent de ambtenaar aan de gemeente het recht van eerste hypotheek op de grond en de daarop te bouwen of gebouwde opstallen en het recht van 2e hypotheek bij een verbouwing.
- b. In de hypotheek zullen behalve de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen worden opgenomen de voorwaarden en bepalingen met betrekking tot hypotheek uit deze regeling voortvloeiende.

Artikel 12

De ambtenaar moet voor zover hij daarvoor in aanmerking komt tevens een aanvraag om gemeentegarantie indienen voor de bouw of aankoop van de woning.

Artikel 13

- a. De netto jaarlijkse last van de aan de ambtenaar te verstrekken geldlening mag een door burgemeester en wethouders te bepalen limiet niet overschrijden. Bij de bepaling van deze limiet hanteren zij de normen en voorwaarden welke bij de verstrekking van gemeentegaranties in deze gemeente in acht worden genomen.
- b. Bij de bepaling van de maximum jaarlijkse last wordt alleen het inkomen van de ambtenaar in aanmerking genomen; het inkomen van de partner van de ambtenaar blijft derhalve buiten beschouwing.

- c. Ten aanzien van de aan de ambtenaar te verstrekken geldlening is de partner als in sub b. bedoeld, mede hoofdelijk schuldenaar van de gehele lening.

MEENEMEN LENING

Artikel 14

- a. De ambtenaar aan wie een hypothecaire geldlening is verstrekt is verplicht deze onder gelijkblijvende voorwaarden mee te nemen indien een aanvullende hypothecaire geldlening gevraagd wordt voor de verkrijging van een andere woning.
- b. De aanvullende lening wordt verstrekt binnen de looptijd van de reeds verstrekte lening.
- c. Het rentepercentage van de onder b. bedoelde lening is gelijk aan het rentepercentage dat de gemeente zelf verschuldigd is voor geldleningen met een overeenkomstige looptijd als de onder a. bedoelde lening op het tijdstip van binnenkomst van de aanvraag van de aanvullende lening. Artikel 4, letter e. is ook hier van toepassing.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op het moment dat de hypotheek op de andere woning wordt gevestigd gerechtigd afstand te doen van het recht van hypotheek op de vorige woning zonder daarvoor aflossing van schuld te vorderen, mits het recht van eerste hypotheek wordt gevestigd voor het totale bedrag op de nieuwe woning.

OPEISBAARHEID

Artikel 15

- a. De lening is met de verschuldigde rente en eventuele andere kosten terstond opeisbaar indien de ambtenaar:
1. het dienstverband, uit welke hoofde ook, beëindigt en niet opnieuw in een betrekking in deze gemeente als bedoeld in artikel 1. wordt benoemd, anders dan met recht op wachtgeld, vrijwillig vervroegd uittreden of onmiddellijk ingaand pensioen;
 2. overlijdt zonder een partner, die mede hoofdelijk schuldenaar is, na te laten waarmee hij in gemeenschap van goederen was gehuwd of samenwoonde;
 3. de maandelijkse termijnen van rente en aflossing niet tijdig betaalt;
 4. enig uit hoofde van het verstrekken van de lening rustende verplichting niet nakomt;
 5. van rechtswege het beheer over zijn vermogen verliest; onder curatele wordt gesteld; surseance van betaling aanvraagt; boedelafstand doet of in staat van faillissement wordt verklaard;
 6. de woning niet meer voor eigen-bewoning gebruikt.
- b. Voorts is de lening met de verschuldigde rente en eventuele andere kosten terstond opeisbaar indien:
1. blijkt dat de geldigheid van de verleende hypotheek kan worden bestreden;
 2. het onroerend goed in eigendom overgaat op een derde, geheel of gedeeltelijk teniet gaat, tot onteigening wordt aangewezen:

3. de partner van de overleden ambtenaar, die mede hoofdelijk schuldenaar is, overlijdt;
4. de partner van de overleden ambtenaar, die mede hoofdelijk schuldenaar is, overgaat tot of geraakt in èèn van de punten 3 t/m 6 van lid a. van dit artikel;
5. het aan de partner van de overleden ambtenaar, die mede hoofdelijk schuldenaar is, ingevolge de algemeen burgerlijk pensioenwet toegekende pensioen eindigt dan wel vervallen wordt verklaard.

BRAND- EN STORMVERZEKERING

Artikel 16

- a. De ambtenaar moet de woning tegen brand- en stormschade verzekeren en is verplicht aan de gemeente de brandverzekeringpolis of een duplikaat daarvan te overhandigen. Op eerste aanvraag moet de laatste premie-kwitantie ter inzage worden verstrekt.
- b. De ambtenaar moet bij het verlijden der hypotheekakte de gemeente machtigen om ingeval van schade de verzekeringspenningen te innen.

INSTANDHOUDING WONING

Artikel 17

- a. De woning moet in voldoende mate, volgens gangbare normen, worden onderhouden.
- b. Het is verboden zonder toestemming van burgemeester en wethouders wijziging in de bestemming van de woning te brengen, de woning te verhuren, ingrijpend te veranderen, te bezwaren of er zakelijke rechten op te vestigen. Aan de toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden.
- c. Burgemeester en wethouders of een door of namens hen aangewezen ambtenaar hebben, na schriftelijke kennisgeving vooraf, tussen zonsop- en ondergang toegang tot de verbonden goederen, teneinde te controleren of deze behoorlijk worden onderhouden.

VERKOOP EN EXECUTIE

Artikel 18

Bij niet dadelijke voldoening van al hetgeen aan de gemeente uit hoofde van de lening verschuldigd is, is de gemeente gemachtigd om, tot verhaal van al het verschuldigde, het verbonden onroerend goed in het openbaar volgens plaatselijk gebruik te verkopen, de koopsom te ontvangen, daarvoor te kwiteren en het verkochte te leveren.

VERBOD VAN ZUIVERING

Artikel 19

Bij willige verkoop, anders dan krachtens boek 3, artikel 268 van het Burgerlijk Wetboek, kan geen zuivering van de verleende hypotheek geschieden.

KOSTEN

Artikel 20

Alle kosten van vestiging van hypotheek, die van vernieuwing en verbetering der inschrijving, die van royement, alsmede alle andere uit het verstrekken van de geldlening voortvloeiende kosten komen ten laste van de ambtenaar.

ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Artikel 23

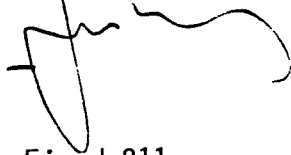
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van deze regeling nadere regels en voorwaarden te stellen.
- b. Ten aanzien van de in het kader van deze regeling voorkomende omstandigheden, waarin niet is voorzien beslissen burgemeester en wethouders.

BENAMING EN INWERKINGTREDING

- a. Deze regeling treedt in werking op 1 december 1993 en kan worden aangehaald als "Hypotheekregeling Ambtenaren 1993."
- b. Zij verkrijgt kracht van recht op datum, waarop de goedkeuring van Gedeputeerde Staten op dit besluit zal zijn verkregen.

Aldus besloten ter openbare vergadering
van 23 november 1993,
De secretaris,

De voorzitter,



Finad.011