

De Raad der gemeente G r o e s b e e k ;

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 15 januari 2002 ;

gelet op de artikelen 147 en 162 van de Gemeentwet;

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende regeling:

REGELING INZAKE HET VERSTREKKEN VAN HYPOTHECAIRE  
GELDLeningen AAN AMBTENAREN IN DE GEMEENTE GROESBEEK:

**Begripsbepaling**

**Artikel 1**

1. In deze regeling wordt onder "ambtenaar" verstaan, hij/zij die een vast dienstverband met de gemeente Groesbeek is aangegaan en daarbij een volledige betrekking dan wel deeltijdarbeid vervult.
2. Onder de in lid 1 bedoelde ambtenaren worden niet verstaan personeelsleden werkzaam bij in de gemeente gevestigde c.q. te vestigen scholen.

**Verstrekking lening**

**Artikel 2**

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan een ambtenaar die een eigen woning wenst te bezitten een hypothecaire geldlening verstrekken voor:
  - a. de verkrijging van een eigen woning bestemd voor eigen gebruik;
  - b. de verkrijging van een andere eigen woning, mits geen tweede woning;
  - c. de verbouwing, verbetering of uitbreiding van de eigen woning, als onder a en b bedoeld
2. Geldleningen als bedoeld in het eerste lid kunnen eveneens worden verstrekt aan ambtenaren, die voor een door henzelf bewoonde eigen woning elders een geldlening hebben afgesloten en deze, na beëindiging of opzegging, door een nieuwe gemeentelijke lening wensen te vervangen.

## Omvang lening

### Artikel 3

Het bedrag van de geldlening zal ten hoogste bedragen:

1. 100% van de stichtingskosten van de te bouwen woning vermeerderd met de kosten van hypotheekverlening.  
Onder stichtingskosten worden verstaan de grondkosten (inclusief verwervingskosten), de bouwkosten, het architectenhonorarium en het renteverlies tijdens de bouw.
2. 100% van de koopsom van de bestaande woning, waarvan een door een onafhankelijk taxateur opgemaakt taxatierapport dient te worden overgelegd, vermeerderd met de op aankoop en hypotheekverlening vallende kosten.
3. Het door burgemeester en wethouders vastgestelde bedrag indien de taxatiewaarde van de woning aanmerkelijk lager is dan de onder lid 2 bedoelde koopsom.
4. 100% van de kosten van verbouwing, verbetering of uitbreiding van de eigen woning vermeerderd met de kosten van hypotheekverlening.
5. Het bedrag van de door een onafhankelijke taxateur vastgestelde waarde van de woning, waarvoor elders een geldlening was afgesloten, vermeerderd met op hypotheekverlening vallende kosten.

## Hypotheekvormen

### Artikel 4

1. Door de gemeente kunnen de volgende hypotheekvormen worden verstrekt:
  - a. een annuïtaire hypotheek;
  - b. een lineaire hypotheek;
  - c. een leven hypotheek;
  - d. een aflossingsvrije hypotheek;Een combinatie van bovengenoemde hypotheekvormen is mogelijk.
2. Op verzoek van de ambtenaar kan een reeds lopende hypotheekvorm als bedoeld onder lid 1, sub a. of b. worden omgezet in een levenhypotheek als bedoeld onder lid 1 sub c
3. Op verzoek van de ambtenaar kan een reeds lopende hypotheekvorm als bedoeld onder lid 1 sub a. en sub b. worden omgezet in een aflossingsvrije hypotheek waarbij de aflossing van de restant hypotheekschuld plaatsvindt aan het eind van de looptijd van de hypotheek.
4. Als voorwaarde voor het verstrekken van een aflossingsvrije hypotheek geldt dat de restant hypotheekschuld lager is dan 60% van de WOZ- waarde van de woning.

## Looptijd en rentepercentage

### Artikel 5

1. De lening en een eventuele aanvullende lening hebben een looptijd van dertig jaar, tenzij een kortere looptijd wordt overeengekomen en wordt verstrekt tegen een vaste rente gedurende de gehele looptijd.
2. Het percentage van de rente is gelijk aan het rentepercentage dat de gemeente zelf verschuldigd is voor geldlening met een overeenkomstige looptijd, op het tijdstip van binnenkomst van de aanvraag voor het verstrekken van een lening.
3. Dit rentepercentage wordt op het tijdstip van binnenkomst van de aanvraag vastgelegd in een offerte met een geldigheid van 3 maanden, welke slechts éénmaal verlengd wordt voor ten hoogste 3 maanden. Ten aanzien van een concreet pand c.q. verbouwing kan maximaal tweemaal een offerte worden opgemaakt.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1 kunnen burgemeester en wethouders, op verzoek van de schuldenaar, gedurende de gehele looptijd van de lening de rente, rekening houdend met naar hun oordeel algemeen geldende rente voor geldleningen, herzien.
5. De in lid 4 bedoelde herziening vindt plaats per peildatum 1 oktober en gaat in per 1 januari daaraanvolgend, met dien verstande dat de rente evenwel niet hoger zal zijn dan die welke de gemeente zelf op het tijdstip van de herziening verschuldigd zal zijn voor door haar tegen parikoers aan te gane geldlening met eenzelfde looptijd als die van de verstrekte hypothecaire geldlening.  
Een herziening van de rente vindt echter niet plaats indien het verschil tussen de laatst vastgestelde rente en de vast te stellen rente kleiner is dan 1/2%.
6. Om voor herziening in aanmerking te komen dient de ambtenaar vóór 15 december een verzoek te richten aan het college van burgemeester en wethouders.
7. Voor de herziening van het rentepercentage is de ambtenaar een bedrag van € 160,00 aan administratiekosten verschuldigd.

## Aflossing en rente

### Artikel 6

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

### *Artikel 7*

1. De aflossing dient bij wijze van annuïteiten of in gelijke jaarlijkse termijnen te geschieden, indien er sprake is van een lening als bedoeld in artikel 4, lid 1, sub a en b.
2. De aflossing van de geldlening, als in lid 1 bedoeld, kan achterwege blijven, indien een verzekering op het leven van de hypotheekgever wordt afgesloten tot een dekking op einddatum ter grootte van het bedrag van de hoofdsom van de geldlening en het recht op de uitkering uit hoofde van deze levensverzekering gedurende de looptijd van de hypotheekovereenkomst aan de gemeente wordt verpand.
3. De bedragen (rente en eventuele aflossing) moeten worden voldaan in herrekenende maandelijkse termijnen en vindt voorzoveel en voorzolang als mogelijk plaats door automatische inhouding op het salaris van de ambtenaar. Bij de levenhypotheek wordt de spaar- en risicopremie aan de maatschappijen voldaan.  
In geval van een aflossingsvrije lening wordt de verschuldigde rente voldaan middels automatische inhouding op het salaris van de ambtenaar.
4. In afwijking van het bepaalde onder lid 1 is bij nieuwbouw vanaf de datum van verstrekking van de lening of laatste gedeelte van de lening tot en met gereedkomen c.q. betrekken van de woning alleen rente verschuldigd.

### *Artikel 8*

1. De ambtenaar is bevoegd éénmaal per kalenderjaar extra aflossing te doen waaronder wordt verstaan al hetgeen de ambtenaar in een kalenderjaar meer stort dan de in lid 1 van artikel 7 bedoelde jaarlijkse aflossing.
2. De ambtenaar is bevoegd de restant hoofdsom ineens af te lossen. Hij kan dan geen nieuwe lening aanvragen voor dezelfde of een andere woning.
3. Het onder lid 2 gestelde is niet van toepassing indien royement plaatsvindt, gekoppeld aan de koop van een andere woning, zie hiervoor artikel 14, lid 2.
- 4.. De in de voorgaande leden bedoelde extra aflossing dient tenminste 1 maand van tevoren schriftelijk aan burgemeester en wethouders te worden medegedeeld.

### *Artikel 9*

1. Indien er sprake is van een annuïtaire of lineaire lening kunnen het jaarlijks te betalen bedrag voor rente en aflossing en de maandelijkse termijnen op verzoek van de ambtenaar worden herzien, indien deze een bedrag van tenminste 450,- euro 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 15.

gewijzigd

Bij een aflossingsvrije lening is een (extra) aflossing mogelijk, waarna herrekening van de verschuldigde termijnen voor rente zal geschieden.

2. De verlaging van de maandelijkse termijn en de bepaling van de nieuwe rente en aflossing voor de resterende looptijd van de lening gaan in op de eerste dag van de maand volgende op die waarin de extra aflossing is ontvangen.

#### **Artikel 10**

1. 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.
2. De uitbetaling van enig gedeelte van de geldlening kan pas geschieden nadat de akte van de hypotheekstelling is verleden en in de openbare registers is ingeschreven.

#### **Artikel 11**

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 12**

1. 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 daaraan voorafgaande 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 in geval van een 2<sup>e</sup> lening hierop aanvullend het recht van 2<sup>e</sup> hypotheek bij een verbouwing, verbetering of uitbreiding.
2. In de hypotheekakte zullen behalve de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen worden opgenomen de voorwaarden en bepalingen met betrekking tot hypotheek uit deze regeling voortvloeiende.

#### **Artikel 13**

1. De 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 door de stichting waarborgfonds eigen woningen bij de regeling Nationale Hypotheek Garantie, in acht worden genomen.

- gewijzigd
2. Bij de bepaling van de maximum jaarlijkse last kan op verzoek, naast het inkomen van de ambtenaar, ook het inkomen van de partner van de ambtenaar in aanmerking worden genomen.  
Hierbij dient een werkgeversverklaring van de partner te worden overlegd waaruit het brutojaarinkomen en de aanwezigheid van een vast dienstverband moet blijken. Indien de ambtenaar en zijn/haar partner niet gehuwd zijn, dient tevens een notarieel samenlevingscontract te worden overlegd.
  3. Indien het huidige inkomen van de ambtenaar te beperkt is voor de jaarlijkse last welke verbonden is aan de gevraagde geldlening kan rekening worden gehouden met de toekomstige salarisopbouw in de huidige rang van de ambtenaar. De grens wordt hierbij gesteld op maximaal 5 salarisanciënniteiten.
  4. Ten aanzien van de aan de ambtenaar te verstrekken geldlening is de partner als in lid 2, bedoeld, mede hoofdelijk schuldenaar van de gehele lening.

### **Meenemen lening**

#### ***Artikel 14***

1. Het is de ambtenaar toegestaan onder gelijkblijvende voorwaarden de hypotheek mee te nemen bij het verkrijgen van een andere woning c.q. bij de bouw van een nieuwe woning.
2. Indien na de verkoop van de oorspronkelijke woning niet direct de aankoop van een andere of nieuw te bouwen woning volgt, wordt een termijn van maximaal 6 maanden in acht genomen waarbinnen men alsnog de oorspronkelijke hypotheek mee kan nemen. Buiten deze termijn wordt geacht artikel 8, lid 3 van toepassing te zijn.
3. Het rentepercentage van de aanvullende geldlening 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 van de aanvullende lening. Artikel 5 is ook hier van toepassing.
4. Burgemeester en wethouders zijn hierbij 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.

### **Opeisbaarheid**

#### ***Artikel 15***

1. De lening is met de verschuldigde rente en eventuele andere kosten terstond opeisbaar indien de ambtenaar:
  - a. 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 of onmiddellijk ingaand pensioen;
  - b. overlijdt zonder een weduwe c.q. weduwnaar, geregistreerde levenspartner of partner

gewijzigd

- c. waarmee een notarieel vastgelegd samenlevingscontract is afgesloten, na te laten;
  - d. de maandelijks termijnen van rente en aflossing niet tijdig betaalt;
  - e. enig uit hoofde van het verstrekken van de lening rustende verplichting niet nakomt;
  - f. van rechtswege het beheer over zijn vermogen verliest, onder curatele wordt gesteld, surséance van betaling aanvraagt, boedelafstand doet of in staat van faillissement wordt verklaard;
  - f. de woning niet meer voor eigen bewoning gebruikt.
2. Voorts is de lening met de verschuldigde rente en eventuele andere kosten terstond opeisbaar indien:
- a. blijkt dat de geldigheid van de verleende hypotheek kan worden bestreden;
  - b. het onroerend goed in eigendom overgaat op een derde, geheel of gedeeltelijk teniet gaat, tot onteigening wordt aangewezen, danwel onbewoonbaar wordt verklaard;
  - c. de weduwe c.q. weduwnaar, geregistreerde levenspartner of partner waarmee een notarieel vastgelegd samenlevingscontract is afgesloten, van de ambtenaar overlijdt;
  - d. de weduwe c.q. weduwnaar, geregistreerde levenspartner of partner waarmee een notarieel vastgelegd samenlevingscontract is afgesloten, van de ambtenaar overgaat tot of geraakt in één van de punten c t/m f van lid 1 van dit artikel;
  - e. het aan de weduwe c.q. weduwnaar, geregistreerde levenspartner of partner waarmee een notarieel vastgelegd samenlevingscontract is afgesloten, van de ambtenaar ingevolge de algemeen burgerlijk pensioenwet toegekende pensioen eindigt dan wel vervallen wordt verklaard.
3. Ter uitvoering van het gestelde onder lid 1, sub a, wordt een termijn van 6 maanden berekend te tellen vanaf de officiële ontslagdatum. Vanaf de zevende maand na datum beëindiging dienstverband zal, indien volledige aflossing nog niet heeft plaatsgevonden, rente worden berekend naar de feitelijke dagrente van het moment, voorzover deze hoger is dan de contractrente. Daarnaast zal er een bedrag van € 15,- per maand aan administratiekosten in rekening worden gebracht.

### **Brand- en stormschadeverzekering**

#### **Artikel 16**

1. De ambtenaar moet de woning tegen brand- en stormschade verzekeren en is verplicht aan de gemeente de brandverzekeringpolis of een duplicaat daarvan te overhandigen. Op eerste aanvraag moet de laatste premiekwitantie ter inzage worden verstrekt.
2. De ambtenaar moet bij het verlijden van de hypotheekakte de gemeente machtigen om in geval van schade de verzekeringspenningen te innen.

### **Instandhouding woning**

#### **Artikel 17**

1. De woning moet ten genoegen van burgemeester en wethouders worden onderhouden.
2. Het is verboden zonder toestemming van burgemeester en wethouders wijziging in de bestemming van de woning te brengen, de woning te verhuren, te veranderen, te bezwaren

of er zakelijke rechten op te vestigen. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden gewijzigd verbonden.

3. Burgemeester en wethouders of een door of namens hen aangewezen ambtenaar hebben, tussen zonsop- en ondergang te allen tijde 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 de kwiteren en het verkochte te leveren.

### **Verbod van zuivering**

#### ***Artikel 19***

Bij willige verkoop, anders dan krachtens artikel 268 van het Burgerlijk Wetboek, kan geen aanzuivering 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 21***

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



## Benaming en inwerkingtreding

### Artikel 22

1. Deze regeling kan worden aangehaald als "Hypotheekregeling ambtenaren 2002".
2. Na inwerkingtreding is deze regeling van toepassing op alle leningen, die op grond van de "Hypotheekregeling ambtenaren 1984" of op grond van voorgaande verordeningen zijn verstrekt voor de bouw, aankoop of de verbouw van een huis voor eigen bewoning.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Groesbeek op  
28 februari 2002

De secretaris,

De voorzitter,

j:\word\algemeen\actualisering hypotheekregeling.doc