

RICHTLINIEN

über die Wohnungsfürsorge und die Wohnraumbeschaffung für Bedienstete der Stadt Meerbusch vom 28. Juni 2004

1. Allgemeines

- 1.1 Die Wohnungsfürsorge umfasst folgende Maßnahmen:
 - 1.1.1 Vermittlung und Zuweisung von Mietwohnungen
 - 1.1.2 Gewährung von Wohnungsbaudarlehen zur Neuerstellung von Mietwohnungen unter Sicherung eines Belegungsrechtes, das für die Laufzeit des Darlehens, mindestens aber für 15 Jahre, beginnend vom 1. Tag der Belegung, besteht.
 - 1.1.3 Gewährung von Arbeitgeberdarlehen an städt. Dienstkräfte zur Errichtung oder zum Erwerb eines Eigenheimes oder zur Begründung eines Wohnungseigentums.
 - 1.1.4 Gewährung von persönlichen Darlehen an städt. Dienstkräfte zur Gewinnung von Wohnraum.
- 1.2 Die Maßnahmen der Wohnungsfürsorge dienen dem Ziel, die Versorgung der städt. Dienstkräfte mit familiengerechten und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen sicherzustellen.
- 1.3 Die Mittel für die Gewährung der Darlehen werden jährlich im Haushaltsplan bereitgestellt.
- 1.4 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Darlehens nach diesen Richtlinien oder auf die Zuweisung einer Wohnung besteht nicht.
- 1.5 Begünstigt sind städt. Bedienstete, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zum begünstigten Personenkreis im Sinne des § 9 Wohnraumförderungsgesetz gehören. Als städt. Bedienstete gelten diejenigen, deren Stellen im Haushaltsplan ausgewiesen sind; Versorgungsempfänger in begründeten Ausnahmefällen.
- 1.6 Zur Förderung eines Objektes kann nur einem Bediensteten der Stadt Meerbusch ein Darlehen gewährt werden.

2. Vermittlung und Zuweisung von Wohnungen

- 2.1 Die Bearbeitung der Anträge auf Zuweisung einer Mietwohnung obliegt dem Service Zentrale Dienste.
- 2.2 Bei der Vergabe neuerstellter oder freiwerdender Wohnungen sind aus den vorliegenden Anträgen unter Berücksichtigung der Dringlichkeit, der Zahl der Haushaltsangehörigen und des Familieneinkommens die geeigneten Bewerber auszuwählen.
- 2.3 Über die Zuweisung der Wohnung entscheidet der Bürgermeister nach Zustimmung des Personalrates.
- 2.4 Der Service Zentrale Dienste hat laufend zu überwachen, dass die zugewiesenen Wohnungen mit städt. Dienstkräften oder Empfängern von Versorgungsleistungen belegt bleiben. Wird eine vorschriftswidrige Belegung festgestellt, so sind die zur Freimachung der Wohnung erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

3. Wohnungsbaudarlehen

- 3.1 Bauherren, die sich verpflichten, in ihrem Bauvorhaben bestimmte Wohnungen für städt. Dienstkräfte für die Dauer der Laufzeit des Darlehens, mindestens aber für 15 Jahre vom Tage der ersten Belegung an zur Verfügung zu stellen, kann ein Hypothekendarlehen aus städt. Mitteln zur Erzielung tragbarer Mieten gewährt werden.
- 3.2 Über das Darlehen ist eine Schuldurkunde aufzunehmen und eine Grundschuld mit Briefbildung im Grundbuch einzutragen.
- 3.3 Zur Sicherung des Anspruches der Stadt auf Bereitstellung der geförderten Wohnungseinheiten ist zugleich mit der Grundschuld in der Abteilung II des Grundbuches ein entsprechendes Wohnungsbesetzungsrecht für die Laufzeit des Darlehens, mindestens für die Dauer von 15 Jahren ab Bezug, einzutragen.
- Das Wohnungsbaudarlehen darf den Betrag von 43,46 € qm und 10.226 € je Wohnungseinheit nicht überschreiten.
- 3.4 Die Darlehen sind mit 5 v.H. zu verzinsen. Wird die geförderte Wohnungseinheit unter Verletzung des Belegungsrechtes der Stadt Meerbusch vermietet, so ist das Darlehen vom Zeitpunkt der Vermietung an in der Höhe von 5 % über dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Zinssatz gem. § 247 BGB zu verzinsen. Die Tilgung beträgt 5 v.H. jährlich zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen. Wird die geförderte Wohnungseinheit unter Verletzung des Belegungsrechtes der Stadt Meerbusch vermietet, so wird das Darlehen sofort fällig. Der Vermieter kann in den Mietvertrag mit dem Bediensteten der Stadt Meerbusch eine Klausel aufnehmen, dass bei Verletzung des Belegungsrechtes die Miete entsprechend dem erhöhten Zins- und Tilgungssatz erhöht wird.
- 3.5 Die für die Darlehensbewilligung erforderlichen Mittel gelten gemäß § 6 (2 c) II. WoBauG nicht als öffentliche Mittel.
- 3.6 Für die Vergabe der mit Wohnungsbaudarlehen geförderten Wohnungen gilt Ziffer 2.

4. Arbeitgeberdarlehen

- 4.1 Auf Antrag kann Dienstkräften, die ein Eigenheim errichten oder erwerben, ein Wohnungseigentum errichten oder erwerben wollen, ein Arbeitgeberdarlehen gewährt werden. Das Arbeitgeberdarlehen wird nur gewährt, wenn der Antragsteller eine angemessene Eigenleistung erbringt und das maßgebliche Haushaltseinkommen nicht die Einkommensgrenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetz überschreitet.
- 4.2 Das Arbeitgeberdarlehen beträgt 7.670,-- €..
- 4.3 Über das Darlehen ist eine notarielle Schuldurkunde aufzunehmen und im Grundbuch an rangbereitesten Stelle zur dinglichen Sicherung eine Grundschuld einzutragen.
- 4.4 Das Darlehen ist ab dem Folgemonat nach der Auszahlung mit einem Zinssatz von 5 v.H. zu verzinsen und mit 5 v.H. zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Eine etwaige vorzeitige Fälligkeit des Darlehenskapitals und die Verpflichtung zur Zahlung von Zinsen werden durch die Schuldurkunde im einzelnen festgelegt. Scheidet der Bedienstete aus dem förderungsberechtigten Personenkreis aus oder überlässt er die geförderte Wohnungseinheit einem anderen, der nicht zum förderungsberechtigten Personenkreis gehört, so ist der geschuldete Darlehensrest sofort fällig.

Er ist vom Zeitpunkt des Ausscheidens an in der Höhe von 5 v.H. über dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Würde die Rückzahlung des Darlehens wegen der wirtschaftlichen Lage des Darlehensnehmers eine besondere Härte bedeuten, so kann ihm das Darlehen mit einer zumutbaren Tilgungsverpflichtung belassen werden.

Abs. 3 gilt nicht, wenn vor der Tilgung der Darlehensnehmer in den Ruhestand tritt oder solange im Falle des Todes des Darlehensnehmers seine Hinterbliebenen die Wohnung weiter benutzen.

4.5 Werden neben dem Arbeitgeberdarlehen öffentliche Mittel eingeplant, so sind die Bestimmungen, die für den öffentlichen Wohnungsbau gelten, vorrangig zu beachten.

4.6 Der Antrag auf Gewährung eines Arbeitgeberdarlehens ist beim Service Zentrale Dienste zu stellen. Dieser prüft den Antrag insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Antragstellers und leitet ihn - ggfs. nach Einholung der Zustimmung des Personalrates - dem Bürgermeister zur Bewilligung zu.

4.7 Das Darlehen wird wie folgt ausgezahlt:

50 % bei Eintragung des Darlehens in das Grundbuch und Vorlage der Schuldurkunde
40 % bei Vorlage des Rohbauabnahmescheines
10 % bei Vorlage des Schlussabnahmescheines.

5. Persönliche Darlehen

5.1 Auf Antrag kann Dienstkräften zur Gewinnung von Wohnraum ein Darlehen bis zur Höhe der entstehenden Aufwendungen, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von 3.835,- € gewährt werden. Das Darlehen ist ab dem Folgemonat nach der Auszahlung mit einem Zinssatz von 5 v.H. zu verzinsen.

5.2 Das Darlehen ist in monatlichen Raten zurückzuzahlen; die Laufzeit beträgt längstens 10 Jahre. Die Tilgung beginnt ab dem Folgemonat nach der Auszahlung.

5.3 Scheidet der Darlehensnehmer aus dem Kreis der Begünstigten aus oder wird das Darlehen zweckentfremdet verwendet, so ist der geschuldete Darlehensrest sofort fällig. Bei Zahlungsverzug werden Zinsen in Höhe von 5 v.H. über dem zum Zeitpunkt des Zahlungsverzuges geltenden Basiszinssatzes nach § 247 BGB fällig.

Würde die Rückzahlung des Darlehens wegen der wirtschaftlichen Lage des Darlehensnehmers eine besondere Härte bedeuten, so kann ihm das Darlehen mit einer zumutbaren Tilgungsverpflichtung belassen werden. Absatz 1 gilt nicht, wenn vor der Tilgung der Darlehensschuld der Darlehensnehmer in den Ruhestand tritt oder solange im Falle des Todes des Darlehensnehmers seine Hinterbliebenen die Wohnung weiter benutzen.

5.4 Anträge auf Gewährung eines persönlichen Darlehens sind beim Service Zentrale Dienste zu stellen. Die entstehenden oder entstandenen Aufwendungen sind nachzuweisen oder glaubhaft zu machen.

Über die Darlehensanträge entscheidet der Bürgermeister im Einvernehmen mit dem Personalrat.

6. Zuständigkeiten des Haupt- und Finanzausschusses

6.1 Bestehen Zweifel, ob einem Darlehensantrag im Rahmen dieser Richtlinien entsprochen werden kann oder soll in besonderen Fällen von diesen Richtlinien abgewichen werden, so

ist die Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses einzuholen.

- 6.2 Bestehen bei der Durchführung von Wohnungsfürsorgemaßnahmen nach diesen Richtlinien Meinungsverschiedenheiten zwischen der Verwaltung und dem Personalrat, so ist die Angelegenheit dem Haupt- und Finanzausschuss vorzulegen, der dann endgültig entscheidet.

7. Gegenseitigkeitsabkommen

Die Verwaltung ist nach Einholung der Zustimmung des Haupt- und Finanzausschusses berechtigt, mit anderen Arbeitgebern (Dienstherrn) des öffentlichen Dienstes Gegenseitigkeitsabkommen mit dem Ziel abzuschließen, dass die einer Dienstkraft im Rahmen der Wohnungsfürsorge gewährten Vorteile auch dann belassen werden, wenn die Dienstkraft aus dem Dienst des einen Vertragspartners in den Dienst des anderen Vertragspartners übertritt.

8. Geltungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die gesamte Stadtverwaltung einschließlich der hauptamtlichen Bediensteten der angeschlossenen Einrichtungen.

9. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am 1. Juli 2004 in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 15. Februar 1971 außer Kraft.

Meerbusch, den 28. Juni 2004

Dieter Spindler