

Rekenkamerbrief van de rekenkamercommissie Geldrop-Mierlo. ***Quick scan naar ‘hypotheekverstrekking aan ambtenaren’.***

Geldrop-Mierlo, 30 januari 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

Anders dan u van uw rekenkamercommissie (rkc) bent gewend zendt de rkc u een rekenkamerbrief met een korte inleiding, conclusies en aanbevelingen over ‘hypotheekverstrekking aan ambtenaren’.

De rkc heeft voor deze vorm gekozen, omdat enerzijds dit onderwerp zich niet leent voor een volwaardig rekenkamerrapport, anderzijds wil de rkc de raad kennis laten maken met een andere vorm van rapporteren door de rkc. Uiteraard heeft een ambtelijke toets op de feiten / bevindingen plaatsgevonden. De rkc heeft het op 7 januari 2018 verzocht om een bestuurlijke reactie door het college van B&W en deze uiterlijk 29 januari 2018 naar de rkc te zenden. De rkc heeft geen reactie ontvangen. Op 30 januari 2018 heeft de rkc het college verzocht om de bestuurlijke reactie, uiterlijk 9 februari 2018, te voegen bij deze brief.

De doorlooptijd van deze quick scan is veel korter dan u van de rkc met een volledig rapport bent gewend. De start van dit onderzoek was medio november 2017 en de bespreking in de raad staat gepland voor 21 februari 2018.

De rkc is veel dank verschuldigd aan de medewerkers van de Dienst Dommelvallei. Mevrouw Heinrichs, de heren Stadman en Roijackers dank voor de prettige samenwerking en jullie professionele medewerking, flexibiliteit en adequate informatieverstrekking.

Graag licht de rkc deze brief aan uw raad toe op 21 februari 2018 en zal vragen van uw raad over dit onderwerp trachten te beantwoorden. Ook verneemt de rkc graag wat de raad vindt van een quick scan met bijbehorende vorm van rapportage.

Met vriendelijke groet, de rkc van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Sandra van Breugel en Frans van den Bogaert.

Bijlagen:

- Toelichting: keuze onderwerp, onderzoeksvraag en samenvatting
- Conclusies en aanbevelingen door de rkc
- Brief van het college van B&W met de reactie op deze rekenkamerbrief

Quick scan naar ‘hypotheekverstrekking aan ambtenaren’.

Keuze van het onderwerp ‘Verstreckte hypotheeken door de gemeente Geldrop-Mierlo’. De rekenkamercommissie heeft in 2017 onderzoek verricht naar ‘Startersleningen’. Dit is op 11 oktober 2017 met de Raad besproken. Daarna heeft de rkc de raad gevraagd of er specifieke wensen waren voor een nieuw rkc onderzoek. Net als in 2016 gaven enkele raadsleden de suggestie tot een onderzoek naar Senzer. Hierover heeft de rkc met het presidium gesproken in november 2016.

Bij het in 2017 verrichtte onderzoek naar ‘Startersleningen’ heeft de rkc zich tot in detail verdiept in de leningen van de gemeente Geldrop-Mierlo. Hierbij bleek dat de gemeente in 2016 voor € 23,6 miljoen aan leningen had verstrekt, waarvan €18,9 miljoen aan hypotheeken aan ambtenaren. (stand per 1 januari 2016). De rkc vond dit substantieel en daarom is de keuze door de rkc gemaakt om een kort en krachtig onderzoek naar dit onderwerp te doen.

De vraagstelling van deze quick scan: ‘In hoeverre loopt de gemeente Geldrop-Mierlo risico’s bij de uitstaande verstreckte hypotheeken aan ambtenaren en wat zijn anno 2018 leerpunten voor de toekomst’.

Met nadruk wijst de rkc op het feit dat hypotheeken zijn verstrekt door de gemeente en haar rechtsvoorgangers in de periode van 1972 tot eind 2008. Vanaf 2009 is er een verbod tot het verstrekken door de gemeente van hypotheeken. In de jaren negentig tot aan de economische crisis medio 2008 keken we anders tegen het fenomeen leningen en hypotheeken aan, het kon in die tijd niet op. De economie was booming en een crisis zoals we die hebben ervaren vanaf medio 2008 was, zelfs in het zwartste scenario, ondenkbaar. De rkc wijst er op dat dit rapport ook met die nuance dient te worden gelezen.

Samenvatting bevindingen¹.

In de periode 1972 tot 2009 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo en haar voorgangers hypotheeken verstrekt aan ambtenaren. Op 23 november 2017 staan er 117 hypotheeken in de administratie van de gemeente Geldrop-Mierlo voor 80 klanten met een bedrag van € 11.508.232.

Naast ambtenaren is er één hypotheek in 2004 verstrekt aan een oud burgemeester, deze hypotheek is inmiddels geheel afgelost. Er zijn de rkc geen casus bekend dat aan wethouders en/of raadsleden een hypotheek is verstrekt. Als ambtenaren de gemeente verlaten blijft de hypotheek onder dezelfde voorwaarden van kracht.

Na 2008 is het bij wet verboden om als gemeente hypotheeken aan ambtenaren te verstrekken. In 2009 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo dan ook geen nieuwe hypotheeken verstrekt. De grondslag voor de verstrekking van de hypotheeken is de door de raad vastgestelde verordening van de voormalige gemeente Mierlo (1994) en de voormalige gemeente Geldrop (2 november 2000). Hypotheeken na 2004 (fusie tot gemeente Geldrop-Mierlo) zijn verstrekt

¹ De bevindingen en conclusies / aanbevelingen vormen één geheel. Omwille van de compactheid is gekozen om geen herhalingen op te nemen. In de conclusies kan daarom nieuwe informatie staan.

op grond van de ‘harmonisatie arbeidsvoorwaarden’ (10 november 2003). De regeling was bedoeld voor ambtenaren in vaste dienst (artikel 3, Financieringsregeling Geldrop 14 november 2000). P&O toetste of de ambtenaar in aanmerking kwam voor de gevraagde één of meerdere hypotheek, daarna nam het college een besluit / beschikking tot verstrekken. De gemeente verstreekte zelf de hypotheek en leende het geld op de markt. Het percentage van de hypotheek was gebaseerd op de rente die de gemeente op dat moment betaalde, rekening houdend met een rentevast periode van tien jaar. Op dit moment voert Dienst Dommelvallei de administratie voor de hypotheek uit. Hieronder staat een schema van uitstaande hypotheek. Het valt op dat na het verstrekken van de laatste hypotheek, het bedrag aan openstaande hypotheek gestaag afneemt. Vanaf 2014 is deze afname substantieel, omdat door de daling van de hypotheekrente veel hypotheek vervroegd zijn afgelost.

Datum	Openstaand bedrag in € / miljoen voor uitstaande hypotheek GM
31-12-2005	23,4
15-10-2007	26
<i>23-1-2009</i>	<i>laatste hypotheek verstrekt door gemeente</i>
1-1-2014	22,7
1-1-2016	18,9
1-12-2017	11,5

In het verleden werden de benodigde middelen gefinancierd uit door de gemeente afgesloten geldleningen bij de BNG (totaal financiering). Dit waren langlopende leningen met een vast rentepercentage.

De gemeente werkt met totaal financiering. Middelen trekt de gemeente aan uit lang- en kortlopende leningen, zij betaalt hieruit de uitgaven waaronder het verstrekken van hypotheek. Hieronder een overzicht van langlopende schulden van de gemeente Geldrop-Mierlo van 2006 tot 2013. Na 2013 zijn geen langlopende leningen afgesloten. De terugbetaling van afgeloste leningen door ambtenaren was zo substantieel dat - mede hierdoor - er voldoende liquide middelen zijn en er geen nieuwe leningen zijn afgesloten. Dienst Dommelvallei toetst wekelijks de stand van zaken rondom de liquiditeit. In de laatste kolom staan de aflossingen van de langlopende leningen.

Looptijd lening Aanvang jaartal	Einde lening	Lening € / miljoen	Lening € / miljoen openstaand bedrag per 1-1-18	Lening € / miljoen openstaand bedrag per 31-12-2018	Lening € afgelost bedrag in 2018
2006	2018	2.269	113	0	113.000
2002	2027	4.000	1.600	1.440	160.000
2002	2027	4.000	1.600	1.440	160.000
2003	2028	4.000	1.760	1.600	160.000
2003	2018	4.000	267	0	267.000
2003	2028	4.000	1.760	1.600	160.000
2005	2030	5.000	2.600	2.400	200.000
2006	2031	6.000	3.360	3.120	240.000
2008	2033	15.000	9.150	8.550	600.000
2010	2035	15.000	10.350	9.750	600.000
2011	2036	13.000	9.490	8.970	520.000
2012	2037	9.000	7.200	6.840	360.000
2013	2038	2.000	1.680	1.600	80.000
Totalen		87.269	50.930	47.310	3.620.000

Uit bovenstaande overzichten maakt de rkc op dat de bedragen in uitstaande hypotheekleningen sterk afnemen. De liquide middelen die de gemeente hierdoor ontvangt kunnen niet gebruikt worden voor aflossingen op de afgesloten leningen bij de BNG. De Gemeente kan eerst op termijn (vanaf 2027) haar schulden boetevrij aflossen..

Kosten hypotheekleningen in de periode 2006 tot heden. De gemeente verstrekt hypotheekleningen en ontvangt hiervoor rente. Om de hypotheekleningen te financieren leent de gemeente geld op de markt en betaalt hiervoor rente. Het verschil tussen beide is voordelig voor de gemeente als de rente stijgt (de gemeente verdient dan geld aan hypotheeklening) en het kost de gemeente geld als de rente daalt. Op 15 oktober 2007 is de raad geïnformeerd dat de hypotheeklening de gemeente in 2006 € 65.000 per jaar kost. In de jaren daarna heeft de rkc geen informatie hierover kunnen vinden. Hieronder een overzicht aan de toename van de kosten voor de gemeente voor het verstrekken van hypotheekleningen aan ambtenaren. Niet meegenomen in de staat zijn de personele kosten van het administratieve beheer zoals Dienst Dommelvallei dat momenteel uitvoert, ongeveer gemiddeld 4 uur per week.

Datum	Verstreekte Hypotheekleningen in € / milj	Ontvangen rente gemeente in €	Betaalde rente door de gemeente in € / 4,29 % op langlopende geldleningen	Kosten voor verstrekken hypotheekleningen gemeente
15-10- 2007	26	<i>niet bekend</i>	<i>niet bekend</i>	65.000
1-1-2014	22,7	855.000	985.000	130.000
1-1-2016	18,9	695.000	995.000	300.000
1-12-2017	11,5	412.000	982.000	570.000

De reden dat bovenstaande gegevens niet aan de raad zijn gepresenteerd hangt samen met het treasury beleid. De kaders hiervoor heeft de raad vastgesteld en komen er op neer dat de gemeente Geldrop-Mierlo een totaal financiering heeft. Bovenstaande kosten zijn voor dit onderzoek expliciet gemaakt en vallen gewoonlijk niet op in de totale kosten van de gemeente van inkomsten (leningen) en uitgaven.

De accountant. In de jaren 2005, 2006 en 2007 is er in de jaarrekeningen en begrotingen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing in de rubriek 'macro economische omstandigheden' specifieke informatie opgenomen van de verstrekte hypotheekleningen aan ambtenaren. Voor zover het rkc heeft kunnen nagaan is deze informatie daarna niet meer specifiek zichtbaar in de stukken opgenomen.

Op 15 oktober 2007 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken. In dit college voorstel staat een opmerking van de accountant die erop neer komt dat 'de accountant de gemeente adviseert in hoeverre het verantwoord is om actief beleid te voeren op dit dossier gezien de toenmalige financiële situatie en de structurele overschrijding op het hypotheekdossier'. Het college reageert in datzelfde bericht op dit punt als volgt: 'er is een overweging gemaakt om de hypotheekportefeuille over te dragen aan de BNG of Rabobank, deze overname zou de gemeente drie miljoen kosten'. In datzelfde document staat dat de kosten voor hypotheekleningen de gemeente € 65.000 per jaar kost. De afweging lijkt gemaakt om in 2007 de hypotheekportefeuille niet over te dragen aan een bank. De accountant heeft in 2014 een gedegen onderzoek gedaan naar de administratieve afhandeling van dit onderwerp en geen aanbevelingen gedaan.

De raad. De gemeenteraad is een aantal keer geïnformeerd over dit onderwerp: onder andere in 2005 dat er op 31 december 2005 ongeveer 23,4 miljoen euro aan hypotheekleningen uitstond. Tevens wees het college erop dat de gemeente leningen aangaat voor 30 jaar (laagste rente) en dat de rente van hypotheekleningen voor medewerkers laag is en gebaseerd op een rentevast periode van 10 jaar. In 2005, 2006 en 2007 wees het college erop dat als de gemeente binnen 10 jaar leningen zou aantrekken, dit een mogelijke hogere rente voor de gemeente zou meebrengen. Anno 2017 constateren we het tegenovergestelde: een bijna 0 % rente.

Conclusies en aanbevelingen.

Verstreking van hypotheek aan ambtenaren en administratief prima op orde.

Conclusie: Dienst Dommelvallei voert de regelingen op dit moment uit voor de gemeente Geldrop-Mierlo. De rkc komt tot de conclusie dat dit adequaat en zorgvuldig geschiedt. De verstreking van hypotheek (tot 2009) door de gemeente (P&O toetste, het college nam een besluit / beschikking) is prima verlopen: er zijn geen risicovolle beleggings hypotheek verstrekt, alleen annuïteiten en aflossingsvrije hypotheek en een enkele spaar hypotheek. Ook hebben er geen ‘gedwongen verkopen’ plaatsgevonden, omdat ambtenaren de hypotheeklasten niet konden opbrengen. De rkc heeft geen aanbevelingen op dit punt.

Uitbesteding aan Dienst Dommelvallei, kennis bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

Conclusie: Het is de rkc gebleken dat Dienst Dommelvallei voor de gemeente Geldrop-Mierlo de ‘hypotheekverstrekingen’ uitvoert. Son en Breugel en Nuenen c.s. hebben aan hun ambtenaren geen hypotheek verstrekt. Alle kennis over dit onderwerp (hoe marginaal dan ook) is niet (meer) aanwezig in de gemeentelijke ambtelijke organisatie. Ook de controller / deskundige op het gebied van treasury is in dienst van Dienst Dommelvallei. *Aanbeveling:* realiseer je als gemeente dat de kennis niet meer in de eigen organisatie aanwezig is. Maak als gemeente een heldere en transparante afweging, ook naar de raad, over welke kennis de gemeente zelf beschikt en over welke kennis de gemeenschappelijke regeling beschikt en maak een risico afweging wat de consequenties, in de zin van bijvoorbeeld controle op de gemeenschappelijke regeling, voor de gemeente zijn. De rkc bedoelt deze aanbeveling ruimer dan alleen ‘verstrekte hypotheek aan ambtenaren’ of het onderwerp ‘treasury’.

Hypotheekportefeuille; eigen beheer of uitbesteden aan de bankensector.

Conclusie: De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de hypotheekverstreking tot op heden in eigen beheer. Andere gemeenten, hebben deze veelal overgedragen aan de bankensector. De reden was dat hypotheekverstreking geen taak was van de gemeente en dat deze gemeente geen risico’s wilde lopen op dit gebied. In 2013 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo ook een dergelijke analyse gemaakt: behouden van de hypotheek of overlaten aan een financiële instelling. Gebleken is dat het te duur was om de hypotheek bij een bank onder te brengen. De gemeente was zelf risicodragend en ambtenaren kon zonder voorwaarden boetevrij aflossen en een verzoek indienen tot bijstelling naar een lagere rente (tot 1-1-2009). De rkc vindt dat er een correcte afweging is gemaakt en de rkc heeft geen aanbevelingen.

Risico’s op korte en middellange termijn: overschot aan liquide middelen.

Conclusie. Uitstaande hypotheek door de gemeente en uitstaande leningen van de gemeente bij externe banken zijn niet in balans. De rkc heeft geconstateerd dat er, gezien de huidige lage rente, veel hypotheek verhoogd worden afgelost door ambtenaren. Alle vervroegde aflossingen vinden plaats zonder boete, ook een volledige vervroegde aflossing kan boetevrij. De gemeente ontvangt op die wijze op dit moment aanzienlijke bedragen (de laatste drie jaar ruim € 11 miljoen). Als dit

gegeven wordt afgezet tegen de (langlopende) leningen van de gemeente heeft de gemeente zelf pas boetevrij afgelost vanaf 2028. Dit brengt met zich mee een overschot aan liquide middelen, dit blijkt ook uit het feit dat sinds 2013 geen langlopende leningen zijn aangegaan door de gemeente. Verder blijkt een rentelast op de aangegane leningen waar geen of minder rente-inkomsten vanuit hypotheekaflossingen tegenover staan. Dit heeft impact op het treasury beleid van de gemeente.

Aanbeveling: vraag als raad aan het college een overzicht (in de jaarrekening komt dit niet tot uitdrukking) van de liquide middelen in relatie tot uitstaande leningen, vraag het college hoe zij hiermee wenst om te gaan en vraag als raad of in hoeverre dit leidt tot extra middelen voor de gemeenteraad voor het uitvoeren van plannen en ambities.

Afweging tussen financiële voordelen versus goed werkgeverschap.

Conclusie: Zoals hierboven geschreven vinden er op dit moment substantiële boetevrije aflossingen plaats, uitsluitend op initiatief van ambtenaren. Dit is gunstig voor de ambtenaar die het betreft en ongunstig voor de gemeente als er minder behoefte is aan liquide middelen, bovendien kan de gemeente haar leningen niet versneld boetevrij aflossen en krijgt de gemeente minder rente inkomsten. Aan de andere kant is de gemeente geen financiële instelling en de gemeente heeft ook een verantwoordelijkheid richting haar medewerkers c.q. ambtenaren. Het zou kunnen dat sommige ambtenaren eigenlijk beter hun hypotheek tegen een lagere rente kunnen herfinancieren op de markt. Op dit moment voert de gemeente geen actief beleid om ambtenaren te stimuleren om, in hun eigen belang, vervroegd af te lossen c.q. over te sluiten. De vraag is hoe de financiële belangen zich verhouden ten opzichte van de plichten ten aanzien van de gemeenten richting haar ambtenaren. *Aanbeveling:* Verzoek het college om hierover een standpunt in te nemen met bijbehorende afwegingen en consequenties en hierover de raad te informeren.