**Beantwoording technische vragen de heer Pastoor met betrekking tot het voorstel financiering Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV**

1. Wat is de precieze boeterente in geld die betaald moet worden door de gemeente om de leningen af te lossen?

**Antwoord:** het precieze bedrag aan boeterente is afhankelijk van het moment van aflossen en bestaat uit de contante waarde van het verschil tussen de bestaande renteafspraken en de marktrente op het moment van aflossen, gerekend over de restant hoofdsom tot het eerstvolgende moment van renteherziening. Dit bedrag wordt door de bank waar de lening loopt berekend en bij de gemeente in rekening gebracht. Omdat de leningen destijds onder dezelfde voorwaarden (hoofdsom, looptijd en rente) zijn doorgeleend aan WSDH zal de door de bank bij de gemeente in rekening gebrachte boeterente nagenoeg gelijk zijn aan het bedrag dat de gemeente bij WSDH in rekening brengt. De te betalen boeterente compenseert hiermee de toekomstige rente-inkomsten die bank/gemeente over de leningen zouden ontvangen. Hierdoor heeft de gemeente geen voor- of nadeel van deze boeterente.

1. Met daar aan hangend, er staat dat dit tegen elkaar wegvalt, aflossing/boeterente. Waarop is dit gebaseerd of hoe moet ik dit zien, aangezien als iets afgelost wordt, een boete betaald moet worden, waartegen streept men dit weg? Kunt u mij dit uitleggen.

**Antwoord**: zie beantwoording bij vraag 1; de boeterente die wordt betaald door de gemeente wordt vergoed door de Woningstichting.

1. Hoeveel groei in aantallen woningen gaat de WSDH en HVBV wensen te verwezenlijken de komende 5 jaar? Dit kunnen ook nog niet vaststaande prognoses zijn, maar bijvoorbeeld basis voor prestatieafspraken.

**Antwoord**: de aantallen te realiseren woningen maken onderdeel uit van de gesprekken over te maken prestatieafspraken met WSDH. Omdat het bouwen van woningen afhankelijk is van meerdere factoren is nu nog niet te zeggen om welke hoeveelheden het gaat. Het voorliggende voorstel heeft als doelstelling om het voor de Woningstichting mogelijk te maken langjarig de huidige lage rente te kunnen vastleggen waardoor de mogelijkheden tot woningbouw/-verbetering de komende jaren vanuit financieringsoogpunt maximaal wordt gefaciliteerd.

1. Is er een investeringsplan of plan van aanpak of dergelijks in de trant, waar de 42 miljoen voor gebruikt gaat worden. Verduurzaming of investering of woningen is een dusdanig groot begrip. Ik mag aannemen dat een dergelijk plan er is, kunnen wij die ook inzien, waar geld in cijfers naar toe gaat?

**Antwoord**: Nee, de € 42 miljoen aan leningen die WSDH bij de gemeente aflost en waar boeterente over wordt betaald betreft een herfinanciering van bestaande leningen van WSDH bij de bankinstellingen, maar nu geborgd onder het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met het aflossen van de leningen en het onderbrengen ervan bij het WSW vermindert het risico dat de gemeente loopt over de leningen.

1. Een concrete uitwerking van de plannen vindt nog plaats door WSDH, bankinstellingen BNG en NWB, WSW en gemeente. Is deze uitwerking er al, of gaan we iets beslissen zonder de cijfers te zien?

**Antwoord**: de totale omvang van de af te lossen en te financieren bedragen staat vast. Uitwerking vindt nog plaats op het gebied van o.a. de vorm van de lening (fixe, annuïtair, lineair etc.), de keuze van de looptijd en het rentepercentage op het moment van (her) financieren. Dergelijke keuzes zijn afhankelijk van de (toekomstige) financieringsbehoefte van WSDH/HVBV.

6. € 80 miljoen aan hypothecaire zekerheden (recht van 1e hypotheek) te vestigen op delen van het vastgoed.

a. Welke delen zijn dit dan?

b. Over welke en/of wat voor soort vastgoed spreken we dan?

c. Is hier een overzicht van?

d. Kan HVBV een pand, wat onderdeel is van deze € 80 miljoen tussentijds verkopen/ verhuren of dergelijk aanpassen?

7. Hoelang en wat voor soort lening gaat de gemeente naar verwachting afsluiten t.b.v. HVBV?

**Antwoorden:** Er worden hypothecaire zekerheden gevestigd op 490 woongelegenheden met een totale WOZ-waarde van € 86 Mln. Om te voorkomen dat HVBV bij iedere verkoop/verhuur/aanpassing van een pand aan de gemeente toestemming moet vragen is er voor gekozen om zekerheden te vestigen voor een bedrag dat bijna tweemaal zo hoog ligt als de omvang van de te verstrekken lening aan HVBV. Intentie is af te spreken dat verkoop van een bepaald percentage panden wordt toegestaan zonder dat gemeentelijke toestemming nodig is. Hiermee wordt de flexibiliteit in de bedrijfsvoering van HVBV geborgd en loopt de gemeente geen risico dat de gevestigde zekerheden onvoldoende blijken te zijn.

De totale hoofdsom van het aan HVBV te lenen bedrag bedraagt ca. € 45 miljoen en zal mogelijk worden verdeeld over een tweetal leningen i.v.m. spreiding van financieringsrisico’s. De voorkeur van HVBV gaat uit naar fixe leningen (met aflossing van de gehele hoofdsom aan het einde van de looptijd) met een looptijd van maximaal 20 jaar.

8. € 650.000 is het totaalbedrag wat de gemeente uiteindelijk in de plus kan komen als we dit doorzetten als raad.

Als we dit niet doorzetten op dit moment, wat is dan de totaal plus die we ontvangen van WSDH, op dit moment door middel van rente van huidige leningen aan de gemeente, tot en met moment van aflossing? (dus totaalbedrag eigenlijk missen, als we ze gaan aflossen?)

**Antwoord**: het aflossen en onderbrengen van de bestaande leningenportefeuille van WSDH bij het WSW levert de gemeente geen financiële voordelen of nadelen op maar beperkt wel het risico dat de gemeente op de leningen loopt.

Indien geen marktconforme financiering aan HVBV wordt verstrekt zal dit ook niet leiden tot (aanvullende) rente-inkomsten voor de gemeente. Kantekening hierbij is dat de in het voorstel genoemde bedragen en percentages indicatief zijn en afhankelijk zijn van de exacte kapitaalmarktomstandigheden op het moment van afsluiten van de lening(en).