

Technische vragen
“voortzetting verstrekken van geldleningen Hengelose woningstichting Welbions”

- 1- Is het mogelijk om alle voor- en nadelen in een overzichtelijke tabel te plaatsen

Voortzetting verstrekking geldleningen aan Welbions

- Voor:** risico's afgedekt door recht van 1e hypotheek
financiële vergoeding voor risico's
gemeente blijft via garantie WSW achtervang
kortere lijnen afstemming beleid met Welbions
- tegen:** meer administratieve handelingen
hoger balanstotaal (meer leningen OG en UG)
vraagtekens VNG bij opgenomen leningenbedrag
publicitair moeilijk uit te leggen

- 2- Tot welk inkomen valt men nog onder “lagere inkomens”

De maximale huur tot en met waar sprake is van een sociale huurwoning is € 699,48 in 2014. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Sociale huurwoningen zijn vooral bedoeld voor mensen met een inkomen tot € 34.678 in 2014. Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale woningen aan deze groep toe te wijzen. Zij mogen [10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens die meer verdienen.](#)

- 3- Wat moeten we verstaan onder de taak van Welbions “behoud van de leefbaarheid in wijken en buurten”?

In de meest brede zin des woords. Een goed volkshuisvestingsbeleid is belangrijk voor de leefbaarheid in de wijk. Daarnaast participeert Welbions in het project “FC Twente, scoren in de wijk”

- 4- Er wordt gesproken over dat “het rentepercentage voor de lening (100 miljoen gulden) destijds marktconform was”? Is dat nu niet het geval?

Marktconformiteit geldt voor de rente op het ogenblik dat de lening wordt afgesloten. Rente is, zoals u weet, aan heftige schommelingen onderhevig, afhankelijk van de staat van de economie en de kapitaalmarkt. De marktrente is op dit moment aanmerkelijk lager dan 7,75% voor een lening van dezelfde looptijd

- 5- Heeft de gemeente n.a.v. het verstrekken van deze lening (100 miljoen) op dit moment een voor- dan wel nadeel?

Een aanmerkelijk voordeel, zijnde het verschil tussen het rentepercentage van de lening (7,75%) minus de omslagrente (4,5%), vermenigvuldigd met het restantbedrag van de geldlening. In totaal zo'n 825.000,-. Dit bedrag komt ten goede aan de algemene dienst als bate.

- 6- Welke van de “sommige” voor 1995 verstrekte geldleningen lopen nog door en wanneer wordt deze afgelost?

Lening nr. 80274 (oorspronkelijk 45,3 mln €) loopt door tot 1 oktober 2035

Lening nr. 81166 oorspronkelijk 7.500.000,- loopt door tot 15 mei 2016

- 7- Tussen 2010 en 2014 is het bedrag aan verstrekte geldleningen gestegen met +/- €80.000.000,- Kunt u in een overzichtelijk tabel weergeven waar de geldleningen in deze periode voor verstrekt zijn?

Nee, wij beschikken niet over dergelijke informatie, anders dat de leningen bestemd zijn voor diverse projecten op het gebied van bouw/groot onderhoud van woningen die zijn bestemd voor sociale huisvesting.

- 8- Lost Welbions ook af op de leningen? Welke afspraken zijn hierover gemaakt?

Welbions lost op de leningen af volgens schema, zoals deze in de diverse leningovereenkomsten zijn opgenomen. De meeste leningen zijn fixe-leningen, die aan het einde van de looptijd volledig worden afgelost. Een enkele oudere lening is nog een lineaire geldlening, waarbij ieder jaar een deel van de hoofdsom wordt afgelost.

- 9- In de zienswijze wordt gesteld dat “de positie van Hengelo als borg en lening verstrekker nu en in de toekomst **niet verder** mag verslechteren”. Is de positie van Hengelo dan al zodanig verslechterd dat het niet verder mag verslechteren? Zo ja, kunt u deze verslechtering vertalen in €'s.

Er is geen sprake van een verslechtering. De WOZ-waarde van de panden in de hypotheek voldoen volledig aan de WSW-criteria. Ook de solvabiliteit en de andere kengetallen voldoen volledig aan de WSW-normen. Wij willen echter ook in de komende jaren gegarandeerd zien dat de woningstichting volledig voldoet aan de WSW-normen

- 10- Is het voorgelegde treasury jaarplan ook inzichtelijk voor raadsleden?

Nee, het is een intern stuk van Welbions dat wel met het college wordt gedeeld om aan te geven dat het hier gaat om Daeb-geldleningen (= staatssteun 'proof').