

Gemeente Den Helder
De heer W. Vermeulen
Postbus 36
1780 AA Den Helder

Den Burg, 30 december 2015

Ons kenmerk: U 15-150464/HS
Onderwerp: verzoek generieke achtervang

Geachte heer Vermeulen,

Begin 2015 is er contact geweest tussen de gemeente Den Helder en Stichting Woontij over het opnieuw afsluiten van een generieke achtervangovereenkomst. De huidige overeenkomst liep af op 31-03-2015. In deze brief ga ik in op het afsluiten van een nieuwe overeenkomst.

Financieringsbehoefte Stichting Woontij

Voor het financieren van nieuwbouwprojecten is geld nodig. Woontij financiert de nieuwbouwprojecten deels uit eigen vermogen (verkoop van huurwoningen) en deels met vreemd vermogen. Het vreemde vermogen wordt aangetrokken op de onderhandse kapitaalmarkt met borgstelling van het WSW. Daarnaast is er geld nodig voor de herfinanciering als er leningen worden afgelost en er onvoldoende liquide middelen aanwezig zijn. Begin 2010 hebben de gemeente Den Helder en Stichting Woontij een generieke achtervangovereenkomst afgesloten voor een periode van 5 jaar (einddatum 31-03-2015). Deze overeenkomst betrof een bedrag van € 20.000.000,-, hiervan is € 13.500.000,- gebruikt. Woontij heeft begin 2015 verzocht om een nieuwe generieke achtervangovereenkomst af te sluiten voor een periode van 5 jaar.

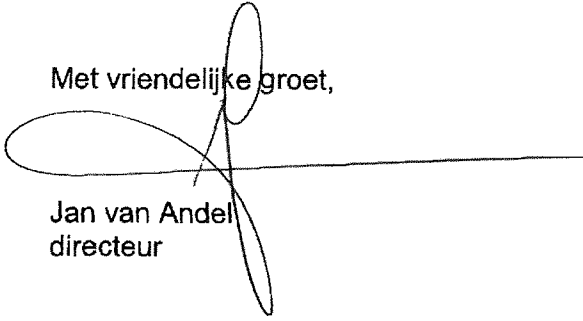
Afsluiten generieke achtervangovereenkomst

Ik vraag u te zorgen voor het afsluiten van een nieuwe gelimiteerde achtervangovereenkomst tussen de gemeente Den Helder en WSW voor een bedrag van € 10.000.000,- voor de periode 01-04-2015 tot en met 31-03-2019 en te zorgen voor het besluit van het college. De onderbouwing voor dit bedrag is in uw bezit.



Ik ga er vanuit dat mijn verzoek duidelijk is. Voor vragen kunt u contact opnemen met mijn collega Heleen Straatman. Zij is maandag tot en met donderdag bereikbaar op 06 – 44 77 25 06 of via e-mail h.straatman@woontij.nl.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a horizontal line extending to the right, with a smaller loop above it.

Jan van Andel
directeur



Achtervangpositie gemeente Den Helder (overeenkomst vanaf april 2015)

Met de gemeente Den Helder wordt een generieke achtervangovereenkomst afgesloten met limiet. Uitgangspunt is een overeenkomst van 5 jaar omdat deze periode is te overzien, inzicht is in de kasstromen (investering, geldlenen en verkopen).

In onderstaande tabel zijn o.b.v. de interne begroting van Woontij en de opgeleverde dPi gegevens voor Corpodata de investeringen, herfinancieringen en verkopen opgenomen.

De investeringen betreffen huurwoningen in Den Helder.

De herfinancieringen betreffen de volledig af te lossen leningen in Den Helder waarvoor de gemeente Den Helder nu ook borg staat.

De verkopen betreffen de verkopen volgens de verkoopdoelstelling van Woontij (10 per jaar)

Totaal benodigde financiering voor 2015 t/m 2019 bedraagt € 9.506.000

Dit is het bedrag voor de achtervang van 5 jaar. Voorgesteld wordt om het bedrag af te ronden op € 10.000.000,-

	2015	2016	2017	2018	2019 totaal	
<i>investeringen:</i>						
Nusa Tenggara aank. 4 appartementen	-446	0	0	0	0	-446
Diverse investeringen Windwijzer	-25	-25	-13	0	0	-63
Totaal	-471	-25	-13	0	0	-509
<i>herfinanciering:</i>						
Lening 720000104	-103	-106	-109	-112	-116	-546
Lening 720000116	0	0	0	0	0	0
Lening 720000117	0	0	0	0	0	0
Lening 720000118	0	0	0	0	0	0
Lening 720000119	0	0	0	0	0	0
Lening 720000120	0	0	0	0	0	0
Lening 720000125	-84	0	0	0	0	-84
Lening 720000126	-160	-167	-175	-182	-191	-875
Lening 720000127	0	0	0	0	0	0
Lening 720000128	-120	-126	-133	-141	-148	-668
Lening 720000129	-60	-63	-67	-70	-73	-333
Lening 720000130	-101	-106	-112	-119	-125	-563
Lening 720000131	-82	-87	-92	-97	-102	-460
Lening 720000132	-285	-298	-311	-325	-340	-1.559
Lening 720000135	0	0	-1.500	0	0	-1.500
Lening 720000136	0	0	0	0	0	0
Lening 720000200	0	0	0	0	-4.000	-4.000
Lening 720000202	0	0	0	-3.000	0	-3.000
Totaal	-995	-953	-2.499	-4.046	-5.095	-13.588
<i>verkopen:</i>						
<u>opbrengsten</u>						
Financieel complex 4	367	123	0	380	270	1.140
Financieel complex 11	353	240	359	120	256	1.328
Financieel complex 14	76	78	79	81	83	397
Financieel complex 15	0	261	413	129	300	1.103
Financieel complex 19	0	127	0	0	0	127
Financieel complex 21	0	0	0	132	0	132
Financieel complex 33	0	0	0	0	0	0
Financieel complex 42	0	0	0	0	0	0
totaal opbrengsten	796	829	851	842	909	4.227
<u>verkoopkosten</u>						
Financieel complex 4	-17	-6	0	-18	-12	-53
Financieel complex 11	-17	-11	-17	-6	-12	-63
Financieel complex 14	-6	-6	-6	-6	-6	-30
Financieel complex 15	0	-11	-17	-6	-12	-46
Financieel complex 19	0	-6	0	0	0	-6
Financieel complex 21	0	0	0	-6	0	-6
Financieel complex 33	0	0	0	0	0	0
Financieel complex 42	0	0	0	0	0	0

<i>totaal verkoopkosten</i>	-40	-40	-40	-42	-42	-204
<u>Opbrengsten sociale koop</u>						
Financieel complex 4	112	0	0	0	0	112
Financieel complex 11	0	0	126	0	111	237
Financieel complex 15	0	119	0	0	0	119
Financieel complex 21	0	0	0	130	0	130
<i>totaal opbrengsten soc.koop</i>	112	119	126	130	111	598
<u>verkoopkosten sociale koop</u>						
Financieel complex 4	-6	0	0	0	0	-6
Financieel complex 11	0	0	-6	0	-6	-12
Financieel complex 15	0	-6	0	0	0	-6
Financieel complex 21	0	0	0	-6	0	-6
<i>totaal verkoopkosten soc.koop</i>	-6	-6	-6	-6	-6	-30
TOTAAL resultaat verkopen	862	902	931	924	972	4.591
Benodigde financiering	-604	-76	-1.581	-3.122	-4.123	-9.506