

MKW platform in gesprek met BNG over Financiering en borging

In september 2012 heeft er een bespreking plaatsgevonden tussen de BNG en een bestuurslid van het MKW platform over financiering met en zonder borging.

BNG oriënteert zich per corporatie op het verstrekken van ongeborgde leningen. Inmiddels zijn er ongeborgde leningen verschaft, echter niet aan MKW-corporaties. De BNG wil dit wel gaan doen, anticiperend op de DAEB/niet-DAEB scheiding en het afnemend faciliteringsvolume;

Financiering zonder borging

- BNG oriënteert zich per corporatie op het verstrekken van ongeborgde leningen. Inmiddels zijn er ongeborgde leningen verschaft, echter niet aan MKW-corporaties. De BNG wil dit wel gaan doen, anticiperend op de DAEB/niet-DAEB scheiding en het afnemend faciliteringsvolume;
- De BNG maakt een onderscheid tussen geborgde en ongeborgde leningen, niet zozeer tussen DAEB en niet-DAEB;
- Het huidige beleid van de BNG is dat maximaal 15% van de balans “niet solvabiliteitsvrij” verleend mag zijn, onder dit predicaat zullen de ongeborgde leningen gaan vallen. De rating van de BNG wordt voor een groot deel bepaald door de zekerheden van de verstrekte leningen, geborgde of op andere wijze gegarandeerde leningen zijn essentieel voor een goede rating. De rating en de geldmarkt bepalen het rentetarief;
- BNG heeft geen “checklist voor ongeborgd” lenen. Indien een corporatie concrete interesse heeft voor een dergelijke financiering dan is de accountmanager van de BNG de juiste contactpersoon. Deze zal kenbaar maken welke gegevens verstrekt dienen te worden. In ieder geval speelt daarbij een rol:
 - o Het doel van de financiering;
 - o De balansverhoudingen;
 - o De oordelen van WSW en CFV;
 - o Het functioneren van bestuur en management, waarbij normaliter een gesprek met bestuur en afzonderlijk met de RvC tot de procedure zal behoren.

De BNG zal aan de hand van de gegevens en gesprekken een interne rating toekennen aan een corporatie en op basis hiervan besluiten of en tegen welk tarief geleend kan worden. Over de opslagen valt vooraf geen uitspraak te doen, uiteraard verwacht de BNG concurrerend te kunnen zijn;

- De doorlooptijd van een aanvraag wordt geschat op 6 maanden, wees er tijdig bij;
- BNG zal de financiering alleen verstrekken voor doelen waarbij er een duidelijk verband is met de kerntaak van corporaties. Solitaire investeringen in commercieel vastgoed maken weinig kans – gezondheidscentra worden niet gezien als commercieel en maken goed kans;
- Indien een corporatie een appartementencomplex met 20 DAEB (geborgd) en 4 niet-DAEB-woningen volledig wenst te financieren, zal er voor die 4 woningen op dit moment een aparte financieringen komen. Hierbij merkt de BNG op dat het voor kleinere leningen van bijvoorbeeld € 200.00 weinig efficiënt is om een arbeidsintensief traject te doorlopen om tot financiering te komen. Het heeft hun aandacht dat dergelijke vragen gaan komen en zij gaan intern studeren op een passende oplossing – nu is die er niet;
- Een rating verkrijgen bij een bekend ratingbureau zoals Stadgenoot in Amsterdam heeft gedaan, zal door BNG niet gevraagd worden aan corporaties. Zij zullen zelf een rating voor corporaties opstellen.

Financiering met borging

- BNG verwacht dat de BASEL III-regels niet tot krapte zullen leiden in het aanbod van geborgde leningen aan corporaties;
- De opslagen die BNG rekent bij leningen zijn niet afhankelijk van de schaal van de corporatie, een indicatie van de opslagen geeft BNG niet, dit fluctueert teveel;

- BNG ziet een trend dat corporaties financieren met lange looptijden. Het is iets moeilijker geworden om aan “lang geld” te komen, op dit moment kan BNG aan de vraag voldoen en zij verwachten dit te kunnen continueren. Opslagen zijn wel hoger bij lange financieringen. BNG is afhankelijk van geldverstrekkers om een goed aanbod te kunnen doen. Deze partijen verbinden ook voorwaarden aan hun verstrekking, zoals de looptijd. Het kan daardoor relatief aantrekkelijker zijn om voor 8 jaar te financieren dan voor 10 jaar. Flexibiliteit in looptijd bij het aanvragen van de financiering kan voordeel opleveren. Het is verstandig om de accountmanager te vragen of er een specifieke looptijd is waar een goed aanbod voor is;
- BNG heeft geen minimumbedrag voor de hoofdsom van een geborgde lening. De hoofdsom van de lening heeft wel invloed op de hoogte van de rente. Een lening van € 100.000 zal waarschijnlijk een hoger rentepercentage kennen dan een lening van € 2.000.000. Vanaf circa € 5 miljoen maakt de hoofdsom normaliter geen verschil meer.

Tot slot, de BNG doet graag zaken met MKW-corporaties en zal zodra er meer ervaring is met ongeborgd financieren hier meer informatie over verschaffen.