Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 11/12 december 2024

Portefeuille	Volkshuisvesting, Woningbouw
Agendapunt	< *automatisch* >
Datum besluit	College van B&W 5 november 2024

Onderwerp

Vaststellen van het Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Het Eerste wijzigingsbesluit Stimuleringslening wooncoöperaties vast te stellen waardoor de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam wordt gewijzigd, met als belangrijkste wijzigingen:

a) Achterstelling stimuleringslening ten opzichte van bancaire lening;
b) 10 jaar aflossingsvrij stimuleringslening;
c) Rente stimuleringslening aanpassen van 1,5% naar 2,6%;
d) Het vaststellen van een leningsplafond van 10 miljoen euro tussen de inwerkingtreding van het Eerste wijzigingsbesluit en 31 december 2028;
e) Inwerkingtreding per 1 januari 2025.

Wettelijke grondslag

Artikel 147, eerste lid, Gemeentewet
Gemeentelijke verordeningen worden door de raad vastgesteld voor zover de bevoegdheid daartoe niet bij de wet of door de raad krachtens de wet aan het college of de burgemeester is toegekend.

Artikel 149 Gemeentewet
De raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.

Artikel 160, eerste lid, onderdeel b Gemeentewet
Het college is in ieder geval bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

Artikel 169, eerste en tweede lid, Gemeentewet
1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.
2. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Bestuurlijke achtergrond

In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat over wooncoöperaties het volgende:
"De inzet van de gemeente voor meer wooncoöperaties wordt voortvarend doorgezet en we zorgen dat wooncoöperaties voor middenhuur en sociale woningen meer ruimte krijgen.'' – pag. 55, Amsterdams Akkoord.

De gemeente zet sinds 2020 met het Actieplan wooncoöperaties Amsterdam in op het stimuleren van wooncoöperaties, om bewoners meer zeggenschap te geven bij de realisatie van betaalbare

huurwoningen. Wooncoöperaties kunnen daarbij sinds 7 juli 2021 gebruik maken van de stimuleringslening.

Het college heeft bij de invoering van de stimuleringslening in 2021 besloten om de uitvoering van de stimuleringslening tussentijds te evalueren. Bij de behandeling van de Tussentijdse evaluatie Stimuleringslening wooncoöperaties op 27 juni 2023 heeft het college ingestemd met het doen van een Breder onderzoek naar de mogelijkheden voor wooncoöperaties. Dit onderzoek heeft tot de voorgestelde aanpassingen van de Verordening geleid.

Onderbouwing besluit

Algemene toelichting
U wordt gevraagd om het Eerste wijzigingsbesluit stimuleringslening wooncoöperaties vast te stellen. De voorstellen tot wijziging van de Verordening stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam vloeien voort uit het Breder onderzoek naar mogelijkheden voor wooncoöperaties. De mogelijkheden voor wooncoöperaties zijn met actieve wooncoöperaties, hun belangenorganisaties Platform Amsterdamse wooncoöperaties (hierna PWA) en Cooplink,banken, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna BZK) en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna SVn) besproken. Ook zijn ervaringen uit de Amsterdamse praktijk met de lopende projecten van de eerste tranche meegenomen en is een onafhankelijk financieel adviesbureau gevraagd te verkennen welke mogelijkheden tot verbetering van het financiële stimuleringsbeleid er zijn.
Van belang daarbij is dat: 1) de mogelijkheden tot verbetering in overeenstemming dienen te zijn met de Wet Markt en Overheid en het leningen- en garantiebeleid van de gemeente Amsterdam en 2) dat het doel van de stimuleringslening is hoofdfinanciering door een bank mogelijk te maken en sprake moet zijn van een efficiënte inzet van overheidsgelden.

De stimuleringslening voor wooncoöperaties is inmiddels succesvol in haar opzet, wat blijkt uit het feit dat alle tien projecten van de eerste tranche een haalbare businesscase hebben kunnen opstellen en dat banken bereid zijn hoofdfinanciering te verlenen voor deze projecten. De eerste tranche gaat in totaal om de realisatie van circa 500 betaalbare huurwoningen. De tweede tranche projecten is in het najaar van 2024 gestart met selectieprocedures. Inmiddels haken ook nieuwe partijen aan om het realiseren van wooncoöperaties beter mogelijk te maken. Daarnaast richt het Ministerie van BZK een landelijk leenfonds van € 40 miljoen op.

De analyse heeft geleid tot vier wijzingen van de Verordening stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam:

Ad a) Achterstelling stimuleringslening ten opzichte van bancaire lening
Door de stimuleringslening achter te stellen ten opzichte van de bancaire financiering is hoofdfinanciering door banken mogelijk. Een van de uitkomsten van het Breder onderzoek is dat de kans dat in de exploitatiefase leningen niet terugbetaald worden nihil tot zeer klein is (0 tot 2,5%). Het risico van achterstelling is derhalve beperkt en wordt afgedekt met de 10% risicoreservering over het uitstaande leenbedrag.

Ad b) Stimuleringslening 10 jaar aflossingsvrij

Als wooncoöperaties de eerste 10 jaar niet hoeven af te lossen op de stimuleringslening wordt deze door de banken beschouwd als een substantiële eigen inleg van de wooncoöperatie en maakt dit hoofdfinanciering door banken mogelijk. Bovendien hebben wooncoöperaties de eerste 10 exploitatiejaren meer financieringscapaciteit als zij gedurende deze periode niet hoeven af te lossen aan de gemeente, en kunnen zij hierdoor een haalbare businesscase maken. Vervolgens wordt gedurende de resterende looptijd van de stimuleringslening wel afgelost.

Ad c) Rente stimuleringslening aanpassen van 1,5% naar 2,6%

Nieuwe leningen blijven uitgeven tegen de huidige lage rente van 1,5% voor nieuwe projecten van de volgende tranche is niet in lijn met rentetarieven die de gemeente hanteert voor andere leningen, zoals leningen vanuit het Duurzaamheidsfonds en in strijd met het leningen- en garantiebeleid van de gemeente, en door het verschil met marktconforme tarieven in strijd met de Wet Markt en Overheid. Door de rente omhoog bij te stellen naar 2,6% wordt beperkt afgeweken van marktconforme tarieven. Dit wordt door de gemeente geaccepteerd, omdat het realiseren van woningen door wooncoöperaties een specifiek beleidsdoel van de gemeente is.

Ad d) Het vaststellen van een leningsplafond van 10 miljoen euro tussen de inwerkingtreding van het Eerste wijzigingsbesluit en 31 december 2028

Met het vaststellen van het Eerste Wijzigingsbesluit wordt vanaf de inwerkingtreding van dat besluit een leningsplafond van € 10 miljoen vastgesteld, tot aan 31 december 2028. Een leningsplafond is het bedrag dat voor een bepaalde periode beschikbaar is gesteld voor de Verordening. Het effect van een plafond is dat aanvragen juridisch geweigerd worden en niet meer inhoudelijk worden beoordeeld wanneer er onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn omdat er een maximumbedrag is vastgesteld op basis van het beschikbare budgettaire kader.

Bij de Voorjaarsnota 2024 is een bedrag van € 1 miljoen opgenomen voor de risicoreservering van 10% voor te verstrekken stimuleringsleningen aan wooncoöperaties. Daardoor kan het totaal aan beschikbaar budget voor stimuleringsleningen met € 10 miljoen worden verhoogd. Met het huidige leningsplafond komt het totaal aan beschikbaar budget voor stimuleringsleningen op € 33,5 miljoen, waarvan € 23,5 miljoen reeds aan stimuleringslening is verstrekt.

Met het vaststellen van een leningsplafond en het verhogen van het totale beschikbare budget kunnen wooncoöperaties de komende jaren gebruik blijven maken van de stimuleringslening. Met het Eerste Wijzigingsbesluit krijgt het college expliciet de bevoegdheid om het leningsplafond op een ander bedrag of tijdvak vast te stellen.

Ad e) Inwerkingtreding per 1 januari 2025

De voorgestelde wijzigingen treden per 1 januari 2025 in werking.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Ja

Investeringsvoorstel

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten (besloten bij VJN2024)

BATEN

	I/S	2024	2025	2026	2027
Reserve Wooncoöperatieven	*I*	*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*
Totaal		*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*

LASTEN					
	I/S	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*
Algemene middelen	*I*	*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*
Totaal		*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*	*€250.000,-*

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

Conclusie:

Geheimhouding

N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	Bijlage 1 Collegevoordracht
	Bijlage 2 Rapportage Finance Ideas van 15 januari 2024
	Bijlage 3 Bekendmaking Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties

---

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Grond en Ontwikkeling: Christine Smals, 06 57963023, christine.smals@amsterdam.nl
Directie Wonen: Emre Can, 06 41807114, e.can@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	Burgemeester/ college van B en W/ DB stadsdeel/ de gemeenteraad (let op dat er een beslispunt geheimhouding in de voordracht zit)
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	N.v.t.
4	Einddatum	- [Tot een bepaalde datum - Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in) - Voor onbepaalde tijd]

5	Uiterlijke einddatum	[Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen]
6	Grondslag	[Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is]
7	Motivatie	[Leg in gewone taal uit waarom dit stuk geheim of vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding]