Voordracht voor de College vergadering van 05 november 2024

Portefeuille: Volkshuisvesting (43)
Woningbouw (21)

Agendapunt: B22

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht Vaststellen van het Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties en kennisnemen van de uitkomsten van het onderzoek naar mogelijkheden voor wooncoöperaties

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de raadsvoordracht ten behoeve van de vaststelling van het Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam, 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.

2. Kennis te nemen van de uitkomsten van het onderzoek naar mogelijkheden voor wooncoöperaties, met als belangrijke conclusies:

   a. dat de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam (hierna de Verordening) heeft bijgedragen aan het kunnen verkrijgen van hoofdfinanciering van banken door wooncoöperaties;
   b. de stimuleringslening alleen doeltreffend is indien zij achtergesteld is t.o.v. bancaire leningen, en de wooncoöperaties de eerste tien jaar niet hoeven af te lossen; en
   c. dat de risico's voor de gemeente bij het verstrekken van de stimuleringslening op termijn mogelijk lager ingeschat kunnen worden dan bij vaststelling van de Verordening was voorzien.

3. Kennis te nemen van de mogelijkheden die op basis van het onderzoek zijn verkend, waaronder:

   a. Achterstelling stimuleringslening ten opzichte van bancaire lening;
   b. 10 jaar aflossingsvrij stimuleringslening;
   c. Rente stimuleringslening aanpassen van 1,5% naar 2,6%;
   d. Bedrag per woning verhogen van € 50.000,- verhogen naar € 75.000,-;
   e. Looptijd lening verlengen van 15 jaar naar 30 jaar;
   f. Garantstelling door gemeente in plaats van stimuleringslening.

Kernboodschap

Om het stimuleringsbeleid effectiever te maken heeft het college van B&W ingestemd met de raadsvoordracht om de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam op een aantal punten te wijzigen. Deze wijzigingen komen voort uit het onderzoek naar de mogelijkheden voor wooncoöperaties. De belangrijkste wijzigingen zijn:
a) achterstelling van de stimuleringslening ten opzichte van de bancaire lening;

b) de stimuleringslening 10 jaar aflossingsvrij maken;
c) de rente van de stimuleringslening aanpassen van 1,5% naar 2,6%;
d) het vaststellen van een leningsplafond van 10 miljoen euro.
e) Inwerkingtreding per 1 januari 2025.
De gewijzigde Verordening wordt op 11/12 december 2024 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 12 mei 2020 het Actieplan wooncoöperaties Amsterdam vastgesteld. De raad heeft op 7 juli 2021 de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam vastgesteld. Het college heeft op 8 juni 2021 bij de vaststelling van de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam in 2021 besloten om de uitvoering van de Verordening tussentijds te evalueren. Op 4 juli 2023 heeft het college besloten tot een breder onderzoek naar de mogelijkheden van wooncoöperaties.

Bestuurlijke prioriteit

In het coalitieakkoord, Amsterdams Akkoord, is aangegeven dat de inzet op wooncoöperaties voortvarend wordt doorgezet. Samenwerking met institutionele beleggers en woningcorporaties wordt onderzocht voor de ontwikkeling en financiering van wooncoöperaties.

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.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de raadsvoordracht ten behoeve van de vaststelling van het Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam.

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.

Gelet op de succesvolle opzet van de stimuleringslening, de ontwikkelingen rondom het landelijk leenfonds en de uitkomsten van het onderzoek die onder Ad 2 en 3 worden toegelicht, wordt voorgesteld op dit moment beperkte aanpassingen aan de Verordening te doen. De raad wordt geadviseerd in te stemmen met het wijzigingsbesluit, 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.

Ad 2. Kennis te nemen van de uitkomsten van het onderzoek.

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.

De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek zijn:

a. De Verordening heeft sinds de vaststelling in 2021 in belangrijke mate bijgedragen aan het kunnen verkrijgen van hoofdfinanciering van banken door wooncoöperaties.

b. Banken zijn alleen bereid financiering te verlenen indien de stimuleringslening achtergesteld is t.o.v. bancaire leningen, en wooncoöperaties de eerste 10 jaar de stimuleringslening niet hoeven af te lossen.

c. De risico's voor de gemeente bij het verstrekken van de stimuleringslening kunnen op termijn mogelijk lager ingeschat worden dan bij vaststelling van de Verordening was voorzien.

Ad 3. Kennis te nemen van de mogelijkheden die op basis van het onderzoek zijn verkend.

In het kader van het onderzoek hebben gesprekken plaatsgevonden met de actieve wooncoöperaties, hun belangenorganisaties, banken, het ministerie van BZK en SVn. Ook zijn de ervaringen uit de Amsterdamse praktijk met de lopende projecten van de eerste tranche meegenomen in het opstellen van de verbetermogelijkheden in dit punt. Daarnaast is een onafhankelijk financieel adviesbureau gevraagd te verkennen welke mogelijkheden tot verbetering van het financiële stimuleringsbeleid er zijn, waarbij sprake moet zijn van een doeltreffende inzet van gemeentelijke middelen. Vervolgens is onderzocht welke voorgestelde mogelijkheden in overeenstemming zijn met het gemeentelijk leningen- en garantiebeleid en de Wet Markt en

Overheid. Zodoende is bekeken welke mogelijkheden overgenomen kunnen worden in de Verordening.

Hieronder worden de mogelijkheden weergegeven die uit het onderzoek zijn gekomen:

a. *Achterstelling stimuleringslening ten opzichte van bancaire lening*
b. *10 jaar aflossingsvrij stimuleringslening*
c. *Rente stimuleringslening aanpassen van 1,5 % naar 2,6%*
d. *Bedrag per woning verhogen van € 50.000,- verhogen naar € 75.000,-*
e. *Looptijd lening verlengen van 15 jaar naar 30 jaar*
f. *Garantstelling door gemeente in plaats van stimuleringslening*

Mogelijkheden a, b en c worden overgenomen in de Verordening. Deze keuzes kunnen als volgt worden onderbouwd:

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.

b. 10 jaar aflossingsvrij stimuleringslening

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.

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.

Mogelijkheden d, e en f worden niet overgenomen in de Verordening. Hieronder volgt een korte toelichting:

d. Bedrag per woning verhogen van € 50.000,- naar € 75.000,-

Een 50% hoger bedrag per woning is niet nodig voor het haalbaar maken van businesscases van wooncoöperaties en betekent bovendien per saldo veel minder woningen die gerealiseerd kunnen worden met de stimuleringslening en dus een veel minder efficiënte inzet van gemeentelijke middelen.

e. Looptijd stimuleringslening verlengen van 15 jaar naar 30 jaar

Verlenging van de looptijd van de lening naar 30 jaar is niet nodig gebleken om hoofdfinanciering bij een bank te verkrijgen. Door in plaats daarvan in te zetten op 10 jaar aflossingsvrij worden de kaders van de lening maximaal gebruikt om de "badkuip" van het project gedurende de eerste 10 jaar te dekken. De gemeente krijgt de lening bij 30 jaar veel later terug en kan deze middelen twee keer zo lang niet op een andere manier inzetten, dus ook niet voor andere wooncoöperaties.

f. Garantstelling door gemeente in plaats van stimuleringslening

Met een garantstelling verstoort de gemeente de markt, hetgeen in strijd is met de Wet Markt en Overheid. Bovendien zullen de banken die al actief waren of actief zijn geworden naar verwachting stoppen met de hoofdfinanciering van wooncoöperaties, het tegenovergestelde van het doel van de stimuleringslening. Garantstelling heeft nog meer nadelen: het levert onzekerheden op waar de gemeente minder vat op heeft, legt meer druk op de gemeentebegroting en levert meer administratieve lasten op.

Participatie

Ambtelijk wordt op regelmatige basis gesproken met PWA, Cooplink, het ministerie van BZK, banken en SVn. Een aantal leden van deze partijen is geïnterviewd in het kader van het rapport van het onafhankelijk adviesbureau. Uitkomsten van het onderzoek en de aanpassingen van de Verordening zijn met deze partijen gedeeld. Het PWA en de Rabobank hebben een reactie op de uitkomsten van het onderzoek en de aanpassingen van de Verordening gedeeld:

- PWA vraagt om het leenbedrag van € 50.000,- per woning te verhogen met inflatie (CPI) als tegemoetkoming tegen de geldontwaarding (oftewel met ca. € 10.000,- per woning). PWA geeft ter onderbouwing van haar verzoek om het bedrag per woning te verhogen aan dat banken niet het volledige benodigde bedrag van een project willen financieren dat resteert na de verplichte eigen inleg van de wooncoöperatie van 5% en de stimuleringslening van de gemeente. Banken zijn volgens PWA bereid om rond de 60% van de stichtingskosten te financieren. Wooncoöperaties financieren daarom zelf meer dan de door de gemeente verplicht gestelde 5% eigen inleg, veelal via crowdfunding. Met een verhoging van het bedrag per woning hoeven wooncoöperaties minder crowdfunding op te halen. Het ophalen van voldoende crowdfunding blijkt in de praktijk lastig te zijn.
- PWA geeft aan dat uit het onderzoek geconcludeerd zou kunnen worden dat het risico op terugbetaling van de stimuleringslening lager is dan waar de gemeente nu rekening mee houdt, en vraagt waarom niet besloten is om op basis van de huidige risicoreservering een groter bedrag aan stimuleringsleningen uit te lenen.
- Rabobank heeft laten weten zich te kunnen vinden in de voorgestelde wijzigingen van de Verordening.

Verhoging van het leenbedrag per woning van € 50.000,- naar € 60.000,- zou betekenen dat voor hetzelfde bedrag 20% minder woningen door wooncoöperaties kunnen worden gerealiseerd, omdat het bedrag dat de gemeente beschikbaar heeft voor stimuleringsleningen een vast bedrag is dat niet stijgt met CPI. Daarnaast is van belang dat de gemeente voor het verkrijgen van een stimuleringslening geen eisen aan wooncoöperaties stelt ten aanzien van maximale stichtingskosten per woning of een maximale oppervlakte per woning. Wel wordt een haalbaar financieringsplan van wooncoöperaties gevraagd. Dit biedt wooncoöperaties de ruimte om in hun ontwerp en financieringsplannen eigen afwegingen te maken. Zij kunnen zelf besluiten om meer te financieren of de stichtingskosten te verlagen door de woningen kleiner te maken of minder en kleinere gemeenschappelijke ruimtes te realiseren. Wooncoöperaties kunnen daarmee direct sturen op de

totale stichtingskosten en op de kosten per woning.

Er is besloten om op basis van de huidige risicoreservering geen groter bedrag aan stimuleringsleningen uit te lenen, omdat het omlaag bijstellen van het risicoprofiel van deze leningen niet in lijn is met het financiële beleid van de gemeente. Er is nog te weinig ervaring met het verstrekken van stimuleringsleningen aan wooncoöperaties, om dit nu al verantwoord te kunnen doen.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten					
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: Deze voordracht heeft financiële consequenties, deze zijn gedekt via reserve Wooncoöperatieven.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Niet van toepassing

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2024-065455	College van B&W Voordracht (pdf)

AD2024-065463	Bijlage 2 Raadsvoordracht Wijzigen Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties.docx (msw12)
AD2024-065464	Bijlage 3 Eerste wijzigingsbesluit Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties.docx (msw12)
AD2024-065465	Bijlage 1 Rapportage Finance Ideas.pdf (pdf)
AD2024-065485	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten