Gemeente Amsterdam

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 29 september 2026

Portefeuille: Woningbouw

Agendapunt: F1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het verhogen van de stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam met een maximale indexatie van 20% voor zes in ontwikkeling zijnde wooncoöperaties

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de extra zekerheden die worden vereist van wooncoöperaties om hoofdfinanciering af te kunnen sluiten.
2. In te stemmen om de stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam te verhogen met een maximale indexatie van 20% voor zes in ontwikkeling zijnde wooncoöperaties die reeds een lening hebben toegekend gekregen, op voorwaarde dat de verhoging noodzakelijk is en dat hoofdfinanciering door een bank daarmee definitief tot stand komt.
3. In te stemmen om de directeur Wonen te mandateren voor het indexeren van individuele stimuleringsleningen.

Reden spoed

De afgelopen weken is intensief overleg gevoerd met Stroom, de Rabobank en andere financiers om de financiering en extra zekerheden die Rabobank vraagt rond te krijgen. Stroom heeft een aanbod van een inmiddels scherpe rente van Rabobank die binnenkort afloopt. Inmiddels zijn er tegenvallers door terugtrekken van een andere financier en extra gevraagde zekerheden van Rabobank, waardoor er een financieringstekort van 200.000 is. De gemeente kan dit aanzuiveren door de stimuleringslening van 50.000 per woning aan te passen voor inflatie. Indien er geen andere financier gevonden wordt of als het lagere renteaanbod van Rabobank verloopt dan sluit de businesscase niet meer en moet de gemeente waarschijnlijk de reeds verstrekte 450.000 aan leningen afschrijven. Het project van Stroom met 30 woningen kan dan niet worden gerealiseerd.

Kernboodschap

Het college stemt in met kunnen verhogen van al toegekende stimuleringsleningen voor zes wooncoöperaties die binnenkort gebouwd kunnen worden indien ze voldoen aan de randvoorwaarden. Door bouwkostenstijgingen en doordat de hoofdfinancier aanvullende voorwaarden stelt, krijgen zij hun financiering mogelijk niet rond. Door leningen te kunnen verhogen vergroot de gemeente de kans op hoofdfinanciering onder moeilijke marktomstandigheden. Dit doet de gemeente binnen bestaande beleidskaders en het mandaat van het college hier van af te wijken. De belangrijkste randvoorwaarden zijn dat de ophoging noodzakelijk is om de hoofdfinanciering mogelijk te maken en dat er geen andere financiers zijn die de aanvullende lening kunnen verstrekken.

Bestuurlijke achtergrond

De raad heeft op 7 juli 2021 de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam vastgesteld. Het college heeft op 12 mei 2020 het Actieplan wooncoöperaties Amsterdam vastgesteld.

Bestuurlijke prioriteit

In het coalitieakkoord 2026-2030 is aangegeven dat de gemeente inzet op het verder verstevigen van de positie van wooncoöperaties. En dat de mogelijkheid voor leningen voor wooncoöperaties wordt voortgezet en uitgebreid, met focus op sociale en middenhuurcoöperaties.

Wettelijke grondslag

Artikel 3 Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een stimuleringslening toekennen voor de volgende activiteiten:

a. het ontwikkelen en realiseren van sociale en middeldure huurwoningen binnen een wooncomplex in de gemeente Amsterdam door een wooncoöperatie ten behoeve van verhuur van de woningen met een sociale of middeldure huurprijs (nieuwbouw of transformatie gemeentelijk vastgoed).

Artikel 4, vierde lid, Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het leenbedrag als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 160, eerste lid, onder b Gemeentewet

Het college is bevoegd tot beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast;

Artikel 160, eerste lid, onder d Gemeentewet

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Achtergrond

Dit college zet met het Coalitieakkoord 2026-2030 in op het verder verstevigen van de positie van wooncoöperaties en breidt de mogelijkheid voor leningen voor deze woonvorm verder uit.

Om wooncoöperaties te realiseren heeft de gemeente de Verordening Stimuleringslening Wooncoöperaties Amsterdam. Hiermee kunnen wooncoöperaties onder voorwaarden een stimuleringslening van 50.000 per woning krijgen tegen een lage rente. De lening bestaat uit een planfaselening (15.000 per woning) en een realisatiefaselening (35.000). De gemeentelijke lening dekt circa 20% van de stichtingskosten, de hoofdfinanciering van de bank circa 60%. De bank verstrekt daarnaast impactleningen (circa 15%) en de overige circa 5% is eigen inleg van de wooncoöperatie.

Er zijn met de stimuleringslening inmiddels drie wooncoöperatieprojecten gerealiseerd (87 woningen), drie in aanbouw (171 woningen), vier in een vergevorderd stadium van ontwikkeling en in overleg met banken over hoofdfinanciering (Stroom, De Bonte Hulst, De Woonwolk en De Bundel; 250 woningen) en twee met een voorlopig ontwerp (Het Zwaluwnestje en De Walvis; 112 woningen). Daarnaast zijn er projecten in de selectie- of voorbereidingsfase, waaronder H-buurt midden en Strandeiland.

Tabel 1: stand van zaken wooncoöperaties

Locatie	Naam wooncoöperatie	Aantal woningen	Gerealiseerd / in aanbouw / start bouw (verwacht)
Centrumeiland	De Warren	36	Gerealiseerd
Bajeskwartier	Nieuwe Bajesdorp	11	Gerealiseerd
Archimedesplantsoen	De Nieuwe Meent	40	Gerealiseerd
Centrumeiland	Torteltuin	40	In aanbouw
Centrumeiland	Akropolis IJburg	31	In aanbouw
Ringspoorzone Noord	Eureka	100	In aanbouw
Centrumeiland	Stroom	30	2026
August Allebéplein	De Bundel	132	2026
Buiksloterham	Woonwolk	53	2026
Buiksloterham	Bonte Hulst	35	2026
Amstelkwartier	Zwaluwnestje	40	2027
Jacob Geelbuurt	De Walvis	72	2028
H-buurt midden	Nog niet geselecteerd	90	2028
Totaal		**710**	

Ad 1. Kennis te nemen van de extra zekerheden die worden vereist van wooncoöperaties om hoofdfinanciering af te kunnen sluiten

Wooncoöperaties Stroom, De Bundel, De Woonwolk en De Bonte Hulst zijn in overleg met banken over de hoofdfinanciering. De Rabobank heeft als beoogd hoofdfinancier intentieverklaringen verstrekt voor zakelijke leningen van in totaal circa 55 miljoen, maar stelt om verwachte bouwkostenstijgingen op te kunnen vangen daarbij aanvullende voorwaarden, die met name een groot beslag leggen op de liquiditeit van de aannemer:

1. Concentratierisico: aanneemsom maximaal 20% van de jaaromzet van de aannemer;
2. Bankgarantie: ten minste 5% van de aanneemsom;
3. Geen vooruitbetalingen van opdrachtgever aan aannemer;
4. Insolventiegarantie, bijvoorbeeld het zakelijk certificaat Woningborg;
5. Post onvoorzien: minimaal 5%, ter dekking van verwachte kostenstijgingen.

Met andere banken zijn de betreffende wooncoöperaties met hun businesscases niet tot een intentieverklaring voor financiering gekomen.

Gevolgen en huidige stand van zaken
Wooncoöperaties Stroom, De Bundel, De Woonwolk en De Bonte Hulst hebben nu al met de door Rabobank gestelde extra voorwaarden te maken. In de nabije toekomst kunnen ook Het Zwaluwnestje en De Walvis hiermee geconfronteerd worden, aangezien zij ook hun project bij Rabobank willen financieren. In totaal gaat het om zes projecten met 362 woningen.

Verwachte uitkomst is dat niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan en dat de bank zal voorstellen om de post onvoorzien verder te verhogen om verwachte bouwkostenstijgingen op te kunnen vangen. Vervolgens zullen de wooncoöperaties naar verwachting de gemeente vragen om hiervoor een aanvullende lening te verstrekken, indien andere financieringsopties niet haalbaar blijken.

Tot voor kort was er nog geen officieel signaal van de Rabobank dat de financiering niet rondkomt en was niet duidelijk of wooncoöperaties zelf een oplossing konden vinden. Daarom was het eerder voorbarig om voor te leggen de stimuleringsleningen te kunnen verhogen.

Ad 2. In te stemmen om indien nodig de stimuleringslening te verhogen met een maximale indexatie van 20% voor zes in ontwikkeling zijnde wooncoöperaties die reeds een lening hebben toegekend gekregen, op voorwaarde dat de verhoging noodzakelijk is en dat hoofdfinanciering door een bank daarmee definitief tot stand komt

In het geval één van de wooncoöperaties niet kan voldoen aan de aanvullende voorwaarden van de Rabobank en de bank besluit geen hoofdfinanciering te verstrekken, dan zal snel gehandeld moeten worden om de voortgang van het project te waarborgen. Inmiddels is een concreet signaal binnen dat Stroom zonder verhoging van het leenbedrag zeer waarschijnlijk niet kan voldoen aan de financieringsvoorwaarden van Rabobank en door de gestegen rente niet kan worden gefinancierd.

De beoogde lijn is dat de resterende 4 miljoen aan leenruimte in het fondsplafond wordt benut om de gemeentelijke stimuleringslening te indexeren met maximaal 20% (van 50.000 naar maximaal 60.000 per woning), uitsluitend voor de betreffende projecten en tot het bedrag waarvoor dit aantoonbaar strikt noodzakelijk is om de hoofdfinanciering rond te krijgen. De argumentatie om de stimuleringslening van deze projecten te verhogen is als volgt:

- Amsterdam heeft al besloten om aan deze zes wooncoöperaties stimuleringsleningen te verstrekken en heeft hiervan voor de onderzoeks- en planfase al een deel uitgekeerd. De gemeente is dus al gecommitteerd aan deze projecten.
- Het maximale leenbedrag van 50.000 per woning dateert uit 2021. Sindsdien zijn de bouwkosten gestegen, wat om indexatie van dit bedrag vraagt. Bij de evaluatie van de Stimuleringslening in 2023 werd nog geconcludeerd dat het leenbedrag van

50.000 per woning volstond. De bouwkosten zijn sindsdien verder gestegen waardoor deze conclusie niet meer staat.

- Binnen het huidige fondsplafond resteert nog circa 4 miljoen aan leenruimte. De verwachting is dat Amsterdam dit bedrag niet nodig heeft voor nieuwe wooncoöperaties, omdat die vanaf eind 2026 een beroep kunnen doen op het landelijk leenfonds voor wooncoöperaties.
- Doordat de verhouding tussen de gemeentelijke lening en de loan-to-value gelijk blijft, neemt het risico voor de gemeente door de indexatie niet toe.
- In de Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam is opgenomen dat het college kan afwijken van het leenbedrag, waardoor besluitvorming via het college kan plaatsvinden.
- Op basis van de CBS-inputprijsindex bouwkosten nieuwbouwwoningen zou de indexatie sinds 2021 tot januari 2026 uitkomen op circa 27%. Dat zou echter boven de beschikbare 4 miljoen leenruimte uitkomen. Daarom is in onderstaande tabel gerekend met een indexatie van 20%, wat binnen de beschikbare ruimte past. Indien alle projecten maximaal gebruik moeten maken van de indexatie, dan geeft de gemeente 3.620.000 aan aanvullende leningen uit. Zie voor de volledige berekening tabel 2 hieronder.

Tabel 2: financieel effect van indexatie met 20% (50.000 60.000 per woning)

Wooncoöperatie	Aantal woningen	Huidige lening (50.000/won.)	Voorgestelde lening (60.000/won.)	Effect indexatie	Reeds verstrekt (planfase, 15.000/won.)
Stroom	30	1.500.000	1.800.000	300.000	450.000
Bonte Hulst	35	1.750.000	2.100.000	350.000	525.000
Zwaluwnestje	40	2.000.000	2.400.000	400.000	600.000
Woonwolk	53	2.650.000	3.180.000	530.000	795.000
De Walvis	72	3.600.000	4.320.000	720.000	1.080.000
De Bundel	132	6.600.000	7.920.000	1.320.000	1.980.000
Totaal	**362**	**18.100.000**	**21.720.000**	**3.620.000**	**5.430.000**

Voorwaarden bij ophoging
Aan de indexatie van het leenbedrag zouden de volgende voorwaarden worden gesteld:

1. De verhoging bedraagt nooit meer dan 20% (dus maximaal 10.000 per woning) en nooit meer dan strikt noodzakelijk is om de hoofdfinanciering mogelijk te maken.
2. De bank legt de hoofdfinanciering vast in een offerte gericht aan de wooncoöperatie, zodat zeker is dat het project met de verhoogde lening gerealiseerd gaat worden.
3. Er zijn geen andere financiers die het aanvullende bedrag kunnen verstrekken. Dit is een inspanningsverplichting voor de wooncoöperatie, die correspondentie met financiers moet kunnen aantonen.
4. Uit de kredietbeoordeling van SVn blijkt dat de hoogte van de verhoging noodzakelijk is om de hoofdfinanciering rond te krijgen. Het is daardoor niet aan de orde dat wooncoöperaties bij voorbaat rekenen met het maximale verhoogde bedrag in hun businesscase.
5. Het aanvullende bedrag wordt zo mogelijk ingezet ter ophoging van de post onvoorzien en mag alleen worden aangewend als de overige middelen in die post al zijn gebruikt. Blijft de kostenstijging uit, dan wordt het bedrag feitelijk niet uitgeleend.

Risico's

Precedentwerking
Het risico dat andere wooncoöperaties dan de genoemde zes projecten ook aanspraak maken op indexatie is nihil: eerdere projecten zijn al gerealiseerd of hebben al hoofdfinanciering en zijn in aanbouw, terwijl nog niet-geselecteerde projecten vanaf eind 2026 een beroep kunnen doen op het landelijk leenfonds. De gemeentelijke stimuleringslening raakt daardoor voor nieuwe projecten vanzelf in ongebruik, waardoor het risico op precedentwerking te verwaarlozen is.

Uitstel of afstel
Als de gemeente, wanneer eenmaal blijkt dat de Rabobank niet kan financieren, te lang wacht met het beschikbaar stellen van een indexatie, neemt de kans op verdere bouwkosten- en rentestijging toe. Dit zet de financierbaarheid van de projecten verder onder druk. Komt er geen aanvullende lening en springen andere financiers ook niet bij, dan krijgt het project geen hoofdfinanciering en moet het stoppen. Voor de leden van de wooncoöperaties, die jarenlang tijd en geld hebben geïnvesteerd, betekent dat een grote vergeefse inspanning, met kans op negatieve publiciteit, zoals eerder is gezien bij De Nieuwe Meent. Daarnaast zou de gemeente in dat geval de reeds verstrekte planfaseleningen moeten afschrijven, in het slechtste geval (alle zes projecten) circa

5,43 miljoen, omdat wooncoöperaties zonder gerealiseerd woongebouw en huurinkomsten hun leningen niet kunnen terugbetalen.

Gelijke behandeling en maatwerk
Doordat de indexatie wordt toegepast op het bedrag per woning, en niet als vast bedrag per project, blijft de systematiek van gelijke behandeling in stand. Elk project kan naar rato van het aantal woningen beroep doen op hetzelfde percentage verhoging. Per project wordt vervolgens met maatwerk beoordeeld welk deel van de indexatie daadwerkelijk noodzakelijk is om de businesscase sluitend te maken.

Ad 3. In te stemmen om de directeur Wonen te mandateren voor het indexeren van individuele stimuleringsleningen

Voorgesteld wordt de directeur Wonen te mandateren voor het indexeren van individuele stimuleringsleningen, omdat dit nodig is om snel te kunnen handelen en om te voorkomen dat het college per project moet instemmen met het indexeren van de stimuleringslening.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Met dit besluit verandert er niets aan de duurzaamheid van de geplande wooncoöperatieprojecten. Deze projecten dragen met het realiseren van hun woongebouwen wel bij aan gemeentelijke duurzaamheidsdoelen: in alle ontwerpen worden ambitieuze duurzaamheidskeuzes gemaakt.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Met dit besluit verandert er niets aan de duurzaamheid van de geplande wooncoöperatieprojecten. Deze projecten dragen met het realiseren van hun woongebouwen wel bij aan gemeentelijke duurzaamheidsdoelen: in alle ontwerpen worden ambitieuze duurzaamheidskeuzes gemaakt.

Participatie

Niet van toepassing. Het is onwenselijk om participatie te organiseren, omdat wooncoöperaties belang hebben bij een zo hoog mogelijk leenbedrag. Belang van de gemeente is om het project te realiseren en daarbij de maatschappelijke kosten schappelijk te houden.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing:

- Er hoeven geen nieuwe middelen te worden gereserveerd voor de verhoging, want er wordt gebruikt gemaakt van reeds gereserveerde middelen.
- Er is nog een restbedrag van 4,4 miljoen aan stimuleringsleningen voor wooncoöperaties beschikbaar, wat voldoende is om de leningen van alle zes de projecten op korte termijn te verhogen.
- Het verhogen van het leenbedrag voor de zes wooncoöperaties past binnen het vastgestelde leningsplafond.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-051058	College van B&W Spoedvoordracht (pdf)
AD2026-051063	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten