



Financiering Amsterdamse wooncoöperaties

Analyse van de financiering van Amsterdamse wooncoöperaties en een voorstel voor een financieringsregeling

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding: actieplan wooncoöperaties.....	3
1.2 Belangrijkste knelpunten en vraagstukken	3
1.3 Randvoorwaarden financieringsoplossingen.....	4
1.4 Werkwijze werkgroep	4
2 Financiële analyse	5
2.1 Samenvatting en conclusies financiële analyse	5
2.2 Bancaire financiering	8
2.3 Eigen inleg	9
2.4 Erfpacht.....	12
2.5 Voorfinanciering.....	12
2.6 Amsterdamse financieringen en subsidies	13
2.7 Fiscaliteit	14
2.8 Waardebepaling nieuwbouw en grondwaarde.....	14
2.9 Waardebepaling bestaand vastgoed.....	16
2.10 Kasstroom wooncoöperaties en opbouw eigen vermogen.....	17
2.11 Risico's financiering wooncoöperaties.....	17
3 Financieringsoplossingen	19
3.1 Financieringsopgave	19
3.2 Oplossingsrichtingen om het gat in de financiering te verkleinen	23
3.3 Voorstel: Regeling in twee delen	24
3.4 De regeling en de Europese/landelijke regelgeving en gemeentelijk beleid	25
3.5 Kenmerken en financieringsmix.....	25
3.6 Uitvoering regeling	26
3.7 Risico's en kansschatting.....	27
3.8 Risicoreservering	28
3.9 Methode van risico afdekking	30
4 Toekomstperspectieven.....	31
4.1 Voorgestelde oplossing: Solidariteitsfonds	31
4.2 Denkrichting: Wooncoöperatiemaatschappij	32
Bijlage - onderbouwingen	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding: actieplan wooncoöperaties

Het Actieplan Wooncoöperaties van de gemeente Amsterdam, vastgesteld door het College in september 2019, schetst op welke manier er sneller en eenvoudiger nieuwe wooncoöperaties gerealiseerd kunnen worden. Het eenvoudiger maken van de financiering voor wooncoöperaties is één van de oplossingsrichtingen. Deze rapportage van de werkgroep financiering wooncoöperaties is een uitwerking van het Actieplan. Concrete voorstellen moeten leiden tot het oplossen van het financieringsvraagstuk en daarmee de versnelling een stap dichterbij brengen zodat wooncoöperaties een serieuze plek op de woningmarkt kunnen innemen.

Er is voldoende aanleiding om de financiering van wooncoöperaties te vereenvoudigen en betaalbaar te maken. Financiering is, zowel voor wooncoöperaties als voor banken, vrij complex. Banken financieren niet alles en de doelgroep heeft zelf onvoldoende eigen financiële middelen om het deel dat banken niet financieren zelf te betalen. Daarnaast is er ook geen sprake van een level-playing-field als het gaat om financiering van vastgoed. Particuliere huiseigenaren kunnen 100% van de woning financieren en de rente aftrekken. Woningcorporaties hebben het Waarborgfonds met overheidsgaranties. Wooncoöperaties kunnen niet de volledige investering lenen, rente is niet aftrekbaar en de overheid staat niet garant.

Deze rapportage legt de focus op de financiering van nieuwbouw. De voorstellen die volgen uit deze rapportage zijn door te ontwikkelen naar oplossingen voor de bestaande bouw. Voor nieuwbouw is de opgave het meest complex vanwege de planontwikkelingskosten, het ontbreken van een onderpand de eerste jaren en de met bouw gepaard gaande ontwikkelrisico's. De bestaande bouw kan in principe op de regeling aanhaken. Bij bestaande bouw geldt dat de waardebeoordeling en renovatiekosten van grote invloed zijn. Paragraaf 2.9 beschrijft kort de aandachtspunten voor waardebeoordeling van bestaand vastgoed.

1.2 Belangrijkste knelpunten en vraagstukken

In het Actieplan wooncoöperaties 2019 staan de belangrijkste knelpunten die ervoor zorgen dat het moeilijk is en lang duurt voordat een wooncoöperatie werkelijkheid wordt. In het volgende hoofdstuk gaan we dieper in op de financiële vraagstukken. Soms zijn er op te lossen knelpunten, soms blijken er kansen te liggen.

Voor het oplossen van diverse knelpunten doet de werkgroep in deze rapportage een voorstel en geeft daarmee antwoord op de volgende drie vragen:

1. Op welke wijze kan een wooncoöperatie eenvoudiger dan nu volledig gefinancierd worden waarbij sprake is van een sluitende kasstroom en een gezonde exploitatie?
2. Hoe groot zou de eigen inbreng van financiële middelen kunnen zijn voor leden van een wooncoöperatie?

3. Op welke manier zou de voorfinanciering van plankosten tot aan het moment van bouwen gefinancierd kunnen worden?

De conclusies uit de analyse van bovenstaande onderwerpen leiden tot het voorstel in hoofdstuk 3.

1.3 Randvoorwaarden financieringsoplossingen

De werkgroep heeft randvoorwaarden geformuleerd waaraan de oplossing getoetst kan worden. Nog afgezien van wet- en regelgeving en intern beleid. Een financieringsvoorstel is haalbaar als:

- Het past binnen wet- en regelgeving omtrent financiering (zoals de wet FIDO)
- De eigen inbreng opgebracht kan worden door de leden of het netwerk van de leden.
- Er sprake is van een gezonde businesscase en een sluitende kasstroom.
- De voorbereidingskosten tot aan start bouw (grotendeels) voorgefinancierd kunnen worden.
- De financiering voorziet in een behoefte waar banken en andere commerciële partijen niet in kunnen of willen voorzien. Daar waar de markt aantoonbaar tekort schiet.
- Het na tien tot vijftien te herfinancieren is.
- Het eenvoudig is voor zowel de wooncoöperatie als de ambtelijke organisatie

1.4 Werkwijze werkgroep

De werkgroep heeft deze rapportage gemaakt op basis van diverse bronnen en methoden. Er is gesproken met diverse banken die interesse hebben in de financiering van wooncoöperaties of coöperaties al financieren. De financiering van lopende initiatieven zijn geanalyseerd. De werkgroep bestond uit diverse deskundigen variërend van woonbeleid tot treasury. Analyses en het voorstel is doorgerekend om te controleren of het feitelijk leidt tot een haalbare businesscase. Voor het maken van de berekeningen zijn diverse aannamen gedaan. Deze staan toegelicht in het [kader op pagina], meer toelichting is te lezen in bijlage **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

De werkgroep financiering bestaat uit de volgende leden:

- Caja Oudemans
- Angelique Bor
- Elly van Sluijs
- Ingrid Turpijn
- Clemens Mol
- Peter van Zoest
- Gerben Kamphorst
- Marije Raap

2 Financiële analyse

In de praktijk blijkt de financiering voor wooncoöperaties een hele opgave. Er zijn weinig aanbieders, weinig marktwerking en het komt grotendeels neer op kennis en de beschikbare middelen van de wooncoöperatie zelf.

De werkgroep financiering heeft de volgende zes belangrijkste aspecten geanalyseerd die te maken hebben met de financiering:

1. Bancaire financiering
2. De eigen inbreng
3. De rol van erfpacht
4. Voorfinanciering tot het definitieve plan
5. Waardebepaling van het vastgoed
6. Fiscaliteit

De analyses in dit hoofdstuk geven inzicht in de knelpunten en vormen de basis van de voorgestelde oplossing voor de financiering in hoofdstuk 3.

2.1 Samenvatting en conclusies financiële analyse

De belangrijkste conclusies uit dit hoofdstuk staan in deze paragraaf. De hoofdconclusie is dat er een serieus knelpunt is met de financiering van wooncoöperaties. Zonder goede oplossing zullen de knelpunten voor de meeste wooncoöperaties betekenen dat deze moeilijk haalbaar zijn te krijgen. In de paragrafen na deze samenvatting en conclusies is veel meer te lezen over de knelpunten en meer gedetailleerde conclusies.

BANCAIRE FINANCIERING

Conclusie 1

Banken financieren maximaal 70% van de stichtingskosten / waarde.

Banken zien de financiering van wooncoöperaties als een zakelijke financiering. Eén van de kenmerken van een zakelijke financiering is de regel dat maximaal 70% van de waarde, de Loan to Value (LTV), wordt gefinancierd. Dit betekent dat wooncoöperaties voor 30% van de LTV-waarde elders financiering moeten regelen.

Conclusie 2

Een annuïtaire hypotheek sluit beter aan bij de behoefte van wooncoöperaties dan een lineaire hypotheek.

Nederlandse banken gaan bij zakelijke kredieten uit van een lineaire hypotheek. Een nadeel van een lineaire hypotheek zijn de hoge financieringslasten aan het begin van de exploitatie. De huren stijgen jaarlijks terwijl de financieringslasten dalen. Daarom is een annuïtaire hypotheek voor een wooncoöperatie meestal aantrekkelijker voor de kasstroom in de eerste vijf tot tien jaar. Het nadeel van een annuïtaire hypotheek is de relatief lage aflossing aan het begin waardoor er minder vermogen wordt opgebouwd.

Conclusie 3**Het is nog onbekend of de stichtingskosten van de woning gelijk is aan de waarde die de bank taxeert**

Het uitgangspunt is dat de stichtingskosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de marktwaarde. Als de marktwaarde afwijkt van de stichtingskosten dan kan dat gevolgen hebben voor de hoogte van de lening. Een lagere marktwaarde dan de stichtingskosten leidt vrijwel altijd tot een lagere leencapaciteit omdat de Loan to Value ongunstiger wordt. Als de marktwaarde hoger blijkt te liggen dan is de kans groot dat er meer geleend kan worden, hetgeen gunstig is voor de wooncoöperatie.

Conclusie 4**Er is nog onvolledige marktwerking voor de bancaire financiering.**

Nederlandse banken hebben nog geen wooncoöperaties gefinancierd. Op de Nederlandse markt is een Duitse bank actief. Meer concurrentie en meer transparantie is noodzakelijk om wooncoöperaties meer keuzevrijheid te geven en minder afhankelijk te zijn van één aanbieder.

Conclusie 5**Financieringsrisico's van wooncoöperaties zijn, na oplevering, klein**

Wooncoöperaties in de nieuwbouw zijn heel betrouwbaar in de kasstroom. Er is altijd vraag naar betaalbare huisvesting in Amsterdam. De kans op grote financiële tegenvallers is bij nieuwbouw gering. Daarnaast is er een hoge mate van betrokkenheid. De leden zijn bewoners en hebben belang bij een gezonde exploitatie. Vaak hebben leden ook zelf geld ingelegd. Het exploitatierisico is zeer klein.

EIGEN INLEG**Conclusie 6****Er is een minimale eigen inbreng nodig van de (leden van) de wooncoöperatie**

Inbreng van eigen geld is nodig voor geloofwaardigheid voor de wooncoöperatie. Het toont betrokkenheid en geeft meer zekerheid aan bank(en), de gemeente en andere financiers. De ondergrens is 5% eigen inbreng en dat kan met eigen spaargeld maar ook via familieleningen, crowdfunding, etc. Het meebrengen van 10% is in de meeste situaties onhaalbaar voor de doelgroep.

Door het niet beschikbaar zijn van eigen middelen is er nog te weinig eigen inleg voor het volledig financieren van de coöperatie.

ERFPACHT ALS FINANCIERINGSBRON**Conclusie 7****Jaarlijkse betaling erfpachtcanon is logische financieringsbron.**

Erfpacht kan (eeuwigdurend) worden afgekocht of er kan jaarlijkse canon worden betaald. Het betalen van een jaarlijkse canon functioneert als een soort aflossingsvrije lening. Daarmee is het betalen van jaarlijkse canon een heel logische financieringsbron geworden.

SOORTEN FINANCIERING

Conclusie 8

Met de huidige rentestand is met een annuïtaire lening een sluitende kasstroom haalbaar.

Uit berekeningen blijkt dat met het betalen van een jaarlijkse erfpachtcanon en 5% eigen inleg er haalbare kasstroom is met een annuïtaire lening en een rente van 2,50%. De actuele rentestand en het canonpercentage is in 2020 overigens lager dan dit percentage.

Conclusie 9

Voorfinanciering is nodig om meer wooncoöperaties plannen te kunnen laten uitwerken tot aan de omgevingsvergunning en definitieve bancaire financiering.

Zonder voorfinanciering hebben wooncoöperaties tot € 30.000 per woning nodig voor de voorbereidingskosten. De doelgroep, huurders van middeldure en sociale huurwoningen, beschikt niet over deze middelen. Er is momenteel geen financieringsregeling van de provincie Noord-Holland meer.

FISCALITEIT

Conclusie 10

Er zijn geen specifieke fiscale risico's

Voor wooncoöperaties is de BTW een kostenpost. Er is geen sprake van vennootschapsbelasting. De verhuurdersheffing is een punt van aandacht. Bij de huidige wetgeving gaat het om coöperaties met 50 sociale huurwoningen of meer.

Uitgangspunten berekeningen t.b.v. financiële analyse

Om grip te krijgen op de financiële gevolgen van de voorstellen vanuit de werkgroep zijn diverse berekeningen gemaakt. Het vertrekpunt is dat wooncoöperaties zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen zouden moeten kunnen realiseren. Hieronder de uitgangspunten.

Tabel 1 samenvatting uitgangspunten financiële analyse

Onderdeel	Sociaal	Middeldure huur
Huurprijs	€ 710 per maand	€ 899 per maand
Woonoppervlak	50 m ² (69 m ² bvo)	60 m ² (83 m ² bvo)
Stichtingskosten	€ 166.000	€ 210.000
Investing (excl. grond)	€ 151.000	€ 178.000
Grondwaarde	€ 15.000 (9%)	€ 33.000 (16%)
Exploitatielasten (all-in)	15% van huuropbrengst	15% van huuropbrengst

Rente bancaire financiering: 2,50% (marktrente is momenteel lager).

Erfpachtcanon: 2,50% (jaarlijkse canon is momenteel lager)

Aanname stichtingskosten: kengetallen bouwkostenkompas en genormeerde kosten grondprijnsbeleid

De getoonde grondwaarde is een aanname voor de berekening, deze is afhankelijk van locatie en gemiddelde woninggrootte, zie voor grondwaardebepaling 2.8

2.2 Bancaire financiering

Toelichting bancaire financiering

De bouw van woningen kost een wooncoöperatie geld en dat geld moet geleend worden. Bancaire financiering is het leveren van kapitaal (geld) door de bank of een andere partij om de bouw van de woning te betalen. Een zakelijke hypotheek van een bank vormt de basis van de financiering van een wooncoöperatie. Een zakelijke hypotheek werkt anders dan een hypotheek voor een particuliere woning. De belangrijkste verschillen en aandachtspunten zijn:

- De financiering is maximaal 70% van de LTV-waarde. Banken hanteren verschillende rekenmethoden om de marktwaarde te bepalen.
- De stichtingskosten zijn alle kosten voor de realisatie van het gebouw dus inclusief de afkoop van erfpacht. Als de LTV-waarde lager is dan de stichtingskosten dan is het uitgangspunt de waarde en niet de kostprijs. De stichtingskosten kunnen in de meeste gevallen niet hoger zijn dan de LTV-waarde om bancaire financiering te verkrijgen.
- Als de marktwaarde hoger is dan de stichtingskosten dan is er wellicht de mogelijkheid deze hogere waarde aan te merken als eigen vermogen. Als de bank 70% van de marktwaarde financiert in plaats van de (lagere) stichtingskosten dan is er meer

financiering beschikbaar. Banken berekenen (nog) niet op een eenduidige manier de marktwaarde voor een wooncoöperatie, daarom heeft de werkgroep in het financieringsvoorstel nog geen rekening mee gehouden.

- Banken accepteren geen aanloopverliezen in de kasstroom en zijn terughoudend deze met extra krediet te dekken.
- Nederlandse banken gaan bij de financiering van wooncoöperaties uit van een lineaire hypotheek. Dit leidt tot relatief hoge financieringslasten aan het begin van de looptijd. Een Duitse bank gaat uit van een annuïtaire financiering.
- Wooncoöperaties in Amsterdam zijn particulieren die via een (coöperatieve)vereniging het vastgoed ontwikkelen of kopen. Banken die zakelijke kredieten verstrekken mogen in normale situaties uitgaan van een professionele partij. In deze situatie betreft het particulieren waarvoor een grotere zorgplicht geldt dan voor normale zakelijke kredieten. De dienstverlening van (Nederlandse) banken is hier nog niet op ingericht omdat de regelgeving zwaardere eisen stelt aan deze vorm van dienstverlening.
- Er moet sprake zijn van een onderpand. Voorfinanciering van de (plan)ontwikkelingskosten door een bank is daarom niet mogelijk.

Conclusies analyse bancaire financiering

- Het is banken vanuit de regelgeving niet toegestaan meer uit te lenen dan 70% van de LTV-waarde.
- Een lineaire hypotheek heeft een nadelig effect op de kasstroom en zorgt meestal voor een negatieve kasstroom in de aanloopjaren. Idealiter groeien de financieringslasten mee met de huurinkomsten maar dit wordt niet aangeboden door banken. Een annuïtaire financiering lijkt wel haalbaar en leidt niet tot een negatieve kasstroom. Nederlandse banken creëren met lineaire hypotheek zelf een probleem met de kasstroom waardoor de financiering een knelpunt wordt. Het probleem wordt nu teruggelegd bij de wooncoöperaties terwijl de kern van de oplossing een ander financieringsaanbod is.
- Zonder aanvullende maatregelen is een eigen inleg en andere middelen nodig van 30%.
- Er is geen sprake van marktwerking of concurrentie bij de financiering van wooncoöperaties. Er is één Duitse bank die bereid is wooncoöperaties te financieren. Meer marktwerking is wenselijk om wooncoöperaties te versnellen.
- De aflossingstermijn van bancaire financiering is 30 jaar. De rentevaste periode maximaal 10 jaar. Herfinanciering na 10 jaar is een risico waar wooncoöperaties rekening mee moeten houden.
- Op basis van de gesprekken met de banken is gebleken dat er geen sprake is van wanbetaling door Duitse wooncoöperaties. De combinatie van gereguleerde huur en een hoge betrokkenheid van de leden leidt tot zeer hogere zekerheid op betalingen.

2.3 Eigen inleg

Zonder aanvullende maatregelen is er naast de bancaire financiering (van 70% van de LTV-waarde) nog 30% eigen vermogen in de vorm van eigen inleg nodig. De eigen inleg kan gaan om eigen spaargeld of een vorm van niet-bancaire financiering zoals crowdfunding of subsidies.

Buiten beschouwing gelaten is het eigen vermogen wat ontstaat als de marktwaarde hoger is dan de kostprijs. Dit staat beschreven in de vorige paragraaf over bancaire financiering.

Definities

Eigen middelen, eigen inleg: liquide middelen die kunnen worden ingebracht in de wooncoöperatie.

Eigen vermogen: de waarde van een woning of wooncoöperatie verminderd met de uitstaande schuld.

Opgebouwd eigen vermogen: de gespaarde financiële middelen door de wooncoöperatie bestaande uit aflossing van de schuld, eigen inleg en "winst" uit een positieve kasstroom.

Hoogte eigen inleg

De inbreng van eigen middelen door de (initiatiefnemers van de) wooncoöperatie is belangrijk. Het is goed voor de betaalbaarheid van de woningen en belangrijk voor het aantrekken van externe financiering. Hoe hoger de eigen inleg hoe steviger de basis en het commitment van de leden en hoe lager het risico is van externe financiers. Inleg van eigen middelen kan ook intern in de coöperatie een functie hebben om het commitment van de leden (wederzijds) te bevestigen. Het in te leggen bedrag moet dus enerzijds serieus zijn, maar anderzijds wel door de doelgroep op te brengen moeten zijn. In onderstaande tabel staan de benodigde bedragen bij 5%, 10% en 30% eigen inleg.

Tabel percentages eigen inleg en bijbehorende benodigde bedragen

Categorie	Stichtingskosten	5% Eigen geld	10% Eigen geld	30% Eigen geld
Sociale huur	€ 166.000	€ 8.250	€ 16.500	€ 50.000
Middeldure huur	€ 210.000	€ 10.500	€ 21.000	€ 63.000

Zoveel mogelijk eigen bijdrage is goed voor de betaalbaarheid van de woningen. Een percentage van 10% eigen bijdrage is goed te verdedigen vanuit het lange termijn beleid voor de woningmarkt: stimuleren van een zo hoog mogelijke eigen bijdrage en verkleining van de schulden. Dit lange termijnperspectief schetst De Nederlandse Bank en is in lijn met diverse internationale rapporten over de financiering van de Nederlandse woningmarkt. Het toekomstperspectief voor de eigen inbreng van wooncoöperaties is enigszins te vergelijken met het toekomstperspectief voor koopwoningen. In de kern zou het normaal moeten zijn om eigen geld in te zetten bij de financiering van een woning.

De tweede vraag is of een bijdrage van 10% op te brengen is voor de huurders van sociale en middeldure woningen. Het spaargeld van huurders in een sociale huurwoning met huurtoeslag bedraagt € 1.900 (mediaan). Afgezet tegen de stichtingskosten van een sociale huurwoning van € 166.000 is dit een aandeel van 1% van de totale financieringsbehoefte. Bij de doelgroep "overige huurders" bedraagt het mediane vermogen € 7.200. Bij een middeldure huurwoning met € 210.000 stichtingskosten is dit een aandeel van bijna 3,5%. In Nederland zijn er (nog) geen mogelijkheden voor het extern financieren van de eigen bijdrage.

In het buitenland is de financiering van de eigen middelen anders geregeld. De goed functionerende regelingen in Zwitserland en met name in Duitsland gaan ook uit van een hogere inbreng van eigen middelen. In Duitsland is er wel een lening op individuele basis mogelijk voor het eigen aandeel in de coöperatie. Dergelijke regelingen zijn er in Nederland (nog) niet. Een toelichting op de regelingen in Zwitserland en Duitsland staat in paragraaf 5.3.

Als laatste beknopt iets over de crowdfunding. Financiering uit commerciële crowdfunding is relatief duur en sluit niet aan bij het lage risicoprofiel van Amsterdams vastgoed en sluit niet aan bij een haalbare kasstroom die vooral de eerste vijf jaar een uitdaging vormt.

Conclusies inbreng eigen middelen

- De mogelijkheden voor eigen inleg verschilt per (inkomens)doelgroep.
- De doelgroep voor sociale huur heeft gemiddeld genomen minder (spaar)geld blijkt uit gegevens van NIBUD. Een eigen inbreng van 5% is ook voor deze huurders gemiddeld genomen een grote opgave.
- Een eigen bijdrage van 5% voor de doelgroep middeldure huur is gemiddeld genomen voor een deel van de doelgroep haalbaar. Bij een koopwoning zou het hebben van spaargeld voor verhuizing, beheer en onderhoud ook noodzakelijk zijn.
- Er zijn goede argumenten voor het vragen van een hogere eigen bijdrage naar 10%: een grotere betrokkenheid en financieel minder afhankelijk van derden. De beschikbaarheid van geld bij de doelgroep is hierbij het grootste struikelblok. Het lange termijnperspectief kan zijn dat wooncoöperaties onderling via een solidariteitsfonds de hogere eigen inleg financieren.
- Banken zijn eerder bereid tot financiering wanneer het financieringsmodel van de wooncoöperatie gebaseerd is op een hoger aandeel eigen inleg. Dit vertaalt zich in principe naar gunstigere leningsvoorwaarden van de bank
- Het is redelijk dat over de eigen inleg in de wooncoöperatie een rentevergoeding wordt gegeven. Het is aan wooncoöperaties zelf hoe men daar mee om wil gaan. In de berekeningen van de kasstroom is uitgegaan van een rentedragende lening zonder aflossing. Als een soort obligatie met een vast dividend.
- Op basis van de berekeningen lijkt het dat wooncoöperaties na circa 10 jaar beschikken over 30% eigen vermogen. Na circa 10 jaar zou een zelfstandige wooncoöperatie in principe financieel "op eigen benen" moeten kunnen staan.
- Crowdfunding via het eigen netwerk van familie en bekenden is realistisch maar veronderstelt ook veel "eigen kracht" en het hebben van een eigen netwerk. Het is niet realistisch hoge bedragen hiervan te verwachten in combinatie met een versnelling van de opgave en het bereikbaar maken van wooncoöperaties voor zoveel mogelijk Amsterdammers.
- De eigen inleg kan wellicht naar beneden als de waarde van de woningen volgens de bank hoger is dan de stichtingskosten.

2.4 Erfpacht

Toelichting erfpacht

Erfpachters hebben de keuze de erfpacht eeuwigdurend af te kopen of het betalen van een jaarlijkse canon.

- Het betalen van een jaarlijkse canon is te vergelijken met een aflossingsvrije lening. Er wordt namelijk alleen rente betaald en niet afgelost op de grondkosten. Erfpacht is daarmee impliciet een financieringsvorm geworden. Als de grond niet wordt afgekocht dan heeft dat wel effect op het te lenen bedrag van de bank, Het is nog onduidelijk welk aandeel van de stichtingskosten de Nederlandse banken financieren indien gekozen wordt voor jaarlijkse canonbetaling.

Conclusies erfpacht

- Door uit te gaan van een jaarlijkse canonbetaling in plaats van het afkopen is een deel van de kosten gefinancierd via erfpacht. Niet aflossen op de grondkosten is gunstig voor de kasstroom van de wooncoöperatie. Hierdoor ontstaat er meer mogelijkheid voor het opbouwen van eigen vermogen of voor versneld aflossen wat leidt tot lagere financieringslasten.
- De beperkingen op huurstijging en uitponden leiden tot een lagere grondwaarde dan voor een vergelijkbare vrije sectorwoning waarvoor geen beperkingen gelden. Deze overwaarde, die vrij zou kunnen komen wanneer de beperkingen niet meer gelden, heeft geen functie richting bancaire financiers. Uit de gesprekken met de banken is gebleken dat de overwaarde niet kan functioneren als eigen middelen en geen rol speelt in de hoogte van bancaire financiering.
- Banken financieren 70% van de stichtingskosten bij een LTV-waarde die gelijk is aan de totale stichtingskosten inclusief afkoop eeuwigdurende erfpacht. Het is nog onduidelijk welk aandeel van de stichtingskosten de Nederlandse banken financieren indien gekozen wordt voor jaarlijkse canonbetaling.

2.5 Voorfinanciering

Toelichting voorfinanciering

Wooncoöperaties zijn een bijzondere vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap waarbij particulieren zelf alle plannen maken. Het maken van alle plannen, ontwerpen en het aanvragen van vergunningen kost geld. De kosten worden ook wel "bijkomende kosten" genoemd. De totale bijkomende kosten voor het bouwen van een woning zijn voor een wooncoöperatie geraamd op 25% van de bouwkosten. De bijkomende kosten tot aan de aanvraag van de omgevingsvergunning en het verkrijgen van een definitieve erfpachtovereenkomst en definitieve financiering zijn circa 15% van de aanneemsom. Deze vijftien procent betekent gemiddeld € 20.000 aan kosten die een wooncoöperatie op risico en voor eigen rekening zou moeten betalen. Voor een wooncoöperatie met 20 woningen is dit een investering van 4 ton.

De provincie Noord-Holland had tot 31 oktober 2019 een regeling voor de voorfinanciering van de bijkomende kosten in de planontwikkelingsfase voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en wooncoöperaties. Deze regeling bestaat per eind 2019 niet meer.

De grootste knelpunten bij voorfinanciering zijn:

- Hoe komt een wooncoöperatie aan de financiële middelen om te komen tot de benodigde ontwerpen en de vergunningaanvraag? Een bancaire lening is niet mogelijk want er is geen onderpand of zekerheid.
- De voorfinanciering van de provincie bestond uit een eenmalige subsidie van € 11.000 per CPO-groep en een lening van € 8.000 per woning en max €160.000 per complex. De lening had een looptijd van 2 jaar en moest na die tijd terugbetaald worden uit de nieuwe (bancaire) financiering.
- Wie loopt het financiële risico als er door onvoorziene omstandigheden de wooncoöperatie niet doorgaat? Met andere woorden: is een wooncoöperatie in de planvormingsfase in staat om de ontwikkelrisico's van vastgoed in te schatten en te managen?

Conclusies voorfinanciering

- De regeling van de provincie voorzag in een behoefte, nu de regeling er niet meer is ontstaat er een gat, voorgesteld wordt om dit gat op te vullen met een Amsterdamse regeling
- Omdat Amsterdamse wooncoöperaties aan bepaalde minimale eisen moeten voldoen en de selectie- en uitgifte procedure voorzien is van checks op een haalbare businesscase en de professionaliteit van groepen is het mogelijk risico's bij het vertrekken van een voorfinanciering te verkleinen
- Zonder een nieuwe regeling voor de voorfinanciering is het op grotere schaal ontwikkelen van woningen door wooncoöperaties onwaarschijnlijk.

2.6 Amsterdamse financieringen en subsidies

Een van de mogelijkheden om het gat te dichten is het verstrekken van een subsidie. Huidige regelingen voorzien niet in een subsidie specifiek voor wooncoöperaties.

Ook maken veel groepen gebruik van bijvoorbeeld duurzaamheidssubsidies. Deze subsidies zijn niet geschikt als dekkingsmiddel omdat tegenover subsidies in de regel hogere kosten als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen staan. Subsidies zijn daarnaast geen oplossing voor de lange termijn. En subsidies zijn strikt genomen niet nodig omdat er uiteindelijk genoeg vermogen en genoeg kasgeld beschikbaar is in de wooncoöperaties.

Andere regelingen zijn er nauwelijks. Soms maken groepen gebruik van duurzaamheidsleningen. Het nadeel van een dergelijke lening is de versnelde aflossing ten opzichte van de aflossing van een hypotheek in 30 jaar.

Conclusie subsidies

- Huidige subsidies en financieringsregelingen zijn geen oplossing.
- Een subsidie met een terugbetaalverplichting of lening specifiek voor wooncoöperaties kan een oplossing zijn.

2.7 Fiscaliteit

Het uitgangspunt is dat er geen sprake is van vennootschapsbelasting omdat er gebouwd wordt voor de leden én er is geen winstoogmerk. Er is dus geen deelname aan het economisch verkeer.

Fiscaal gezien is het aan te bevelen om minder dan 50 woningen met een huur onder de liberalisatiegrens te realiseren in verband met de verhuurdersheffing.

Leden van wooncoöperaties doen een eigen inleg. Als er sprake is van hoge stortingen dan is het betalen van vermogensrendementsbelasting een aandachtspunt.

2.8 Waardebepaling nieuwbouw en grondwaarde

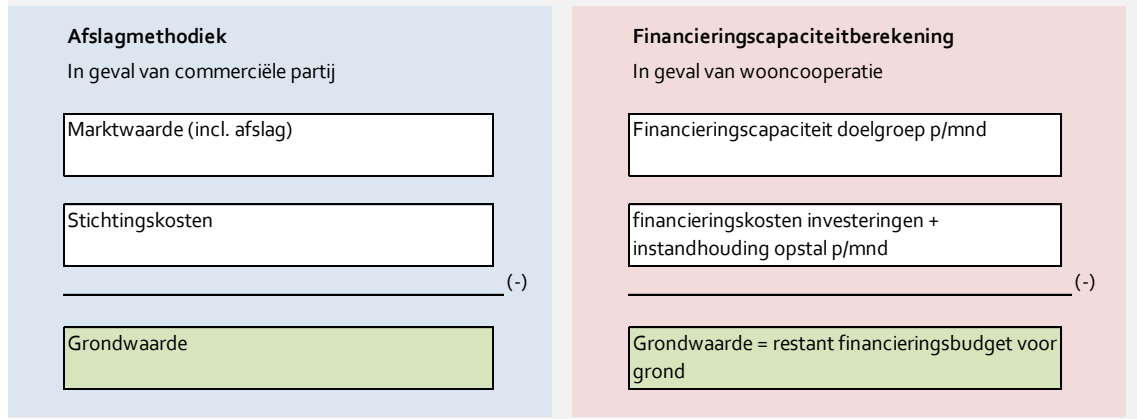
De gemeente geeft grond uit in erfpacht. Voor wooncoöperaties gelden bijzondere voorwaarden die opgenomen worden in de erfpachtvoorwaarden. Beperkende voorwaarden zijn van invloed op de marktwaarde van een woning en dus ook op de grondwaarde.

Voor de bepaling van de grondwaarde zijn de volgende beperkende voorwaarden belangrijk:

- Het betreffen sociale en middeldure huurwoningen;
- De looptijd voor de kaders zijn eeuwig;
- Huurprijsindexatie volgt CPI, hiermee valt de woning altijd in het middensegment;
- Ook na mutatie valt de woning in het middensegment;
- Opgebouwd vermogen kan niet uit de stichting gehaald worden.;
- Eisen t.a.v. minimale woninggrootte

Een wooncoöperatie ontwikkelt sociale en middeldure huurwoningen voor eigen gebruik en dat vraagt om een andere benadering van de waardering van de grond dan in het geval van een belegger. Er spelen hier andere belangen. De coöperatie is bijvoorbeeld eerder geneigd om de woningen zo groot mogelijk en met een zo laag mogelijke huur te realiseren, afhankelijk van de financieringsmogelijkheden. Minimale woninggrootte en huurontwikkeling beperken zijn dan ook minder noodzakelijk omdat de doelgroep hier niet direct baat bij heeft.

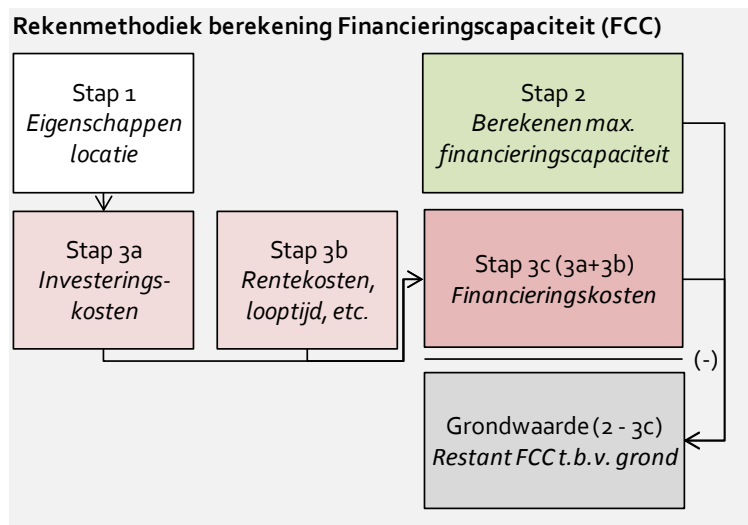
Wooncoöperaties zijn zelf verantwoordelijk voor de financiering van het woonproduct, dit vraagt om een grondprijsbenadering die aansluit bij hun financieringskaders. Daar hoort bij dat de hoogte van de grondwaarde wordt bepaald met als doel om tot een prijs te komen die voor een coöperatie leidt tot een sluitende (let op: neutraal, want residueel) business case te komen. Om tot een dergelijke grondwaarde te komen, wordt op basis van de kasstromen een financieringscapaciteit berekening gemaakt waaruit de grondwaarde als resultante volgt. Onderstaande figuur geeft weer hoe een residuele grondprijs is opgebouwd bij reguliere uitgaves in de vrije sector en hoe dit zich verhoudt tot de residuele methodiek voor wooncoöperaties.

Residuele grondprijsmethodiek ter bepaling grondprijs**Financieringscapaciteitberekening**

In de financieringscapaciteitberekening wordt, door huurstromen en financieringskosten voor investering en instandhouding, het residu berekend dat gelijk is aan de grondwaarde.

Het huurniveau en de financieringscapaciteit van een wooncoöperatie is altijd hetzelfde, ongeacht de ligging. Wat wel per locatie verschillend is, is de woninggrootte die bij een bepaald huurniveau hoort. De grootte van de woning bepaalt de investeringskosten per woning die gefinancierd moet worden. Per gebied wordt een woninggrootte bepaald die hoort bij de maximaal gemiddelde huur per woning. De gemiddelde woninggrootte loopt op naarmate het marktgebied van de locatie goedkoper is. Afhankelijk van de woninggrootte en het woningtype worden genormeerde kosten per woning gehanteerd om de investeringskosten te bepalen.

Hieronder worden de stappen weergegeven van de rekenmethodiek.

**Rekenprincipes middeldure huurwoningen**

Voor het bepalen van de grondwaarde worden de volgende rekenprincipes gehanteerd:

- Beleid is om coöperatieve middeldure huurwoningen mogelijk te maken in Amsterdam
 - De hoogte van de grondprijs moet het voor een wooncoöperatie mogelijk maken om tot een neutrale business case te komen voor het realiseren van coöperatieve MDH
 - Een neutrale business case impliceert dat de grondprijs niet te hoog, maar ook niet te laag is. Dit correspondeert met het generieke uitgangspunt in het grondprijsbeleid om niet de hoogste, maar wel de juiste grondprijzen af te geven.
 - Om tot een neutrale business case te komen voor een coöperatie, wordt de financieringscapaciteit verminderd met lasten benodigd voor het ontwikkelen en onderhouden van de woningen.
 - Relevante lasten die in mindering worden gebracht op de resterende financieringscapaciteit voor de grond zijn bouw- en bijkomende kosten en kosten voor plegen van (niet cosmetisch) structureel onderhoud zoals periodiek onderhoud aan de gevel of het dak.
- Uitgangspunt voor de financieringscapaciteit is dat de financieringslasten te dragen zijn voor de middenhuur doelgroep (max 1,5 modaal inkomen)
- Voor middeldure huurwoningen is het uitgangspunt een maximaal gemiddelde huur van € 899 per maand per woning (prijspeil 2020). Dit komt overeen met het *Actieplan Middeldure huur 2020*.
- De financieringscapaciteit hangt af van financieringslasten. Deze zijn een resultante van
 1. de opbouw van financierings- en dekkingsbronnen en de bijhorende renteparameters.
 2. de hoogte van de investeringen benodigd voor realisatie en onderhoud
- Er geldt een minimale grondprijs
 - Wanneer er geen resterende financieringscapaciteit is voor de grondwaarde geldt de minimale grondprijs à € 220,- per m² GO (prijspeil 2020).
- Na het bepalen van de grondwaarde per m² GO wordt aan de hand van het kavelpaspoort met bijbehorende randvoorwaarden, een inschatting gemaakt van een realistisch vloeroppervlak en woningaantal wat resulteert in een vaste kavelprijs.

Sociale huurwoningen

Ook voor de sociale huurwoningen wordt een financieringscapaciteitberekening gemaakt. Voor sociale huurwoningen geldt een maximale rekenhuur van € 737 per woning (prijspeil 2020) bij een woninggrootte van 50 m² GO. Dit is € 14,74 per m² GO. Wanneer de woning kleiner wordt gaat de huur in verhouding mee naar beneden.

2.9 Waardebepaling bestaand vastgoed

In de "Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties" is bepaald dat je moet waarderen tegen getaxeerde marktwaarde vrij van huur en gebruik óf WOZ-waarde. De huurwaarde als uitgangspunt nemen bij de waardering, leidt in vrijwel alle situaties tot een lager bedrag dan de waarde in de Beleidsregel. De wetgever ziet dit als een (bewuste) afslag op de marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur). De wettelijk maximaal toegestane afslag is 50% van de marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur) of WOZ-waarde.

In sommige delen van Amsterdam ligt de huurwaarde lager dan 50% van de marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur), wat kan leiden tot een te hoge koopprijs voor wooncoöperaties. Hierdoor kunnen wooncoöperaties in die gevallen dit niet meer financieren.

Een hogere afslag is alleen mogelijk als de wetgever hier ruimte voor biedt. Deze ruimte is er momenteel niet.

Het is aan de woningcorporaties of zij bereid zijn op basis van de huurwaarde te verkopen. Over de bereidheid tot verkoop, waarderingssystematiek en de lagere verkoopopbrengsten kunnen op stedelijk niveau afspraken worden gemaakt. Het moet passen in de regelgeving (50% sociale huurwoningen voor 50% afslag op marktwaarde (leegwaarde, geen beperkingen t.a.v. maximale huur)). Of het Rijk en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) moeten bereid zijn uitzonderingen te maken of de regeling aan te passen.

Voor de wooncoöperatie zal er een haalbare businesscase moeten zijn. Een generiek bepaalde waarderingmethode leidt niet automatisch in alle gevallen tot een haalbare businesscase.

2.10 Kasstroom wooncoöperaties en opbouw eigen vermogen

In 10 tot 15 jaar 30% eigen vermogen

Een wooncoöperatie bouwt op drie manieren eigen vermogen op:

1. Door de eigen inleg.
2. Door het aflossen van de schuld. Bij een gelijkblijvende waarde ontstaat er eigen vermogen.
3. Door een positieve kasstroom en beschikbaar kasgeld.

Bij 5% eigen inleg bouwt de wooncoöperatie in 10 tot 15 jaar 30% eigen vermogen op. Deze periode sluit goed aan bij de noodzaak tot bancaire herfinanciering na 10 jaar. Tevens scheidt dit de mogelijkheid om na 10 tot 15 jaar de markt de herfinanciering te laten doen van niet-bancaire financiering.

2.11 Risico's financiering wooncoöperaties

Hieronder staan de drie belangrijkste drie risico's benoemd

1. Stijging bouwkosten

Het ontwikkelrisico is een serieus risico voor wooncoöperaties. De combinatie van onbekendheid, het meestal eenmalig doorlopen van een projectontwikkelp proces en vaak specifieke woonwensen kan leiden tot relatief hoge ontwikkelrisico's.

In de berekeningen is uitgegaan van een gemiddeld bouwkostenniveau. Als de bouwkosten 10% stijgen dan stijgen de kosten ongeveer € 14.000 per woning. Dit zou leiden tot een nadelige kasstroom in de eerste vijf jaren.

In de bancaire financiering zit vaak een mogelijkheid om dergelijke tegenvallers te financieren. De uitdaging zit vooral in de kasstroom.

Risico's zijn te verkleinen door goed gestructureerde processen met duidelijke kaders en zo min mogelijk eisen vanuit de gemeente en goed opdrachtgeverschap van de wooncoöperaties bijvoorbeeld door het professionaliseren van wooncoöperaties door gerichte ondersteuning.

2. Stijging rente

In de berekeningen is rekening gehouden met een rente van 2,50%. Daarop zijn de analyses gebaseerd. In de praktijk ontstaat er een mix van financieringen met verschillende rentes, looptijden en aflossingsschema's.

Als de rente stijgt van 2,50% naar 3,00% dan ontstaat er een tekort op de kasstroom. Dit is oplosbaar door flexibeler om te gaan met het aflossingsschema, bijvoorbeeld in 35 jaar.

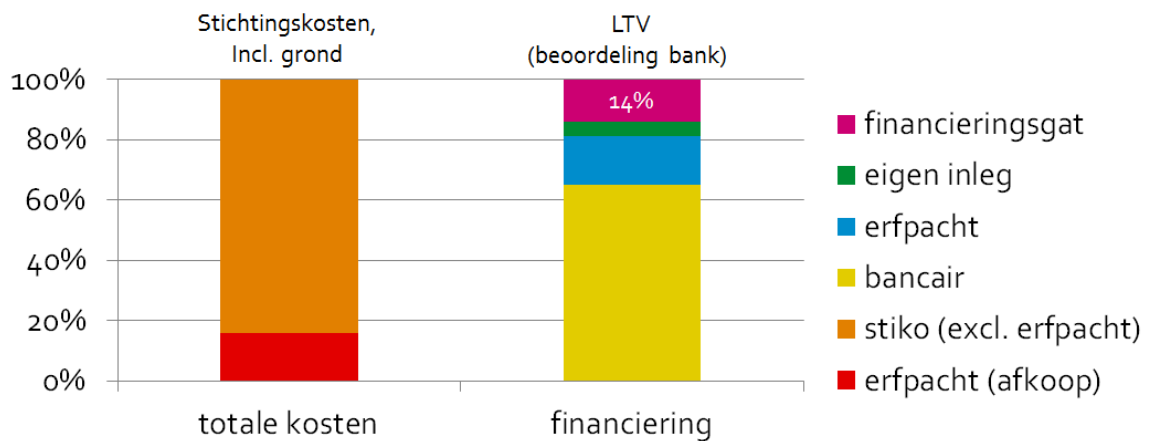
3. Huurderving of leegstand

In de kasstroom berekeningen is rekening gehouden met wat huurderving als gevolg van mutaties. Goed (financieel) beheer is in het eigenbelang van de leden van de wooncoöperatie. Om te zorgen dat dit professioneel georganiseerd wordt is een aantal checks ingebouwd in het selectiebeleid van de gemeente, een plan van aanpak onderdeel van de optieovereenkomst. Hierin staat beschreven hoe de wooncoöperatie het pand op lange termijn (financieel) beheert en de toewijzing van vrijkomende woningen organiseert. Aan het plan van aanpak worden minimumeisen gesteld. Ook de financierende bank zal hier kritisch op zijn.

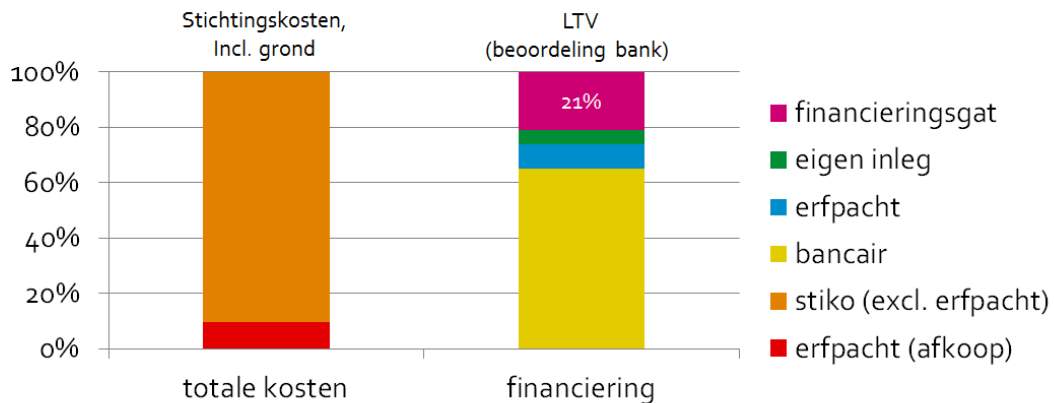
3 Financieringsoplossingen

3.1 Financieringsopgave

Basis voor elke vastgoed financiering is: a) inbreng eigen geld b) financiering door een externe partij. De belangrijkste externe partijen die financiering verstrekken zijn banken. De banken geven aan dat de maximale bank financiering 70% bedraagt van de waarde van het gefinancierde onroerend goed. Dit betekent dat minimaal 30% van de financiering zelf opgebracht moet worden.



Figuur: totale investeringskosten i.r.t. financieringsmogelijkheden, middeldure huurwoning – 5% eigen inleg



Figuur: totale investeringskosten i.r.t. financieringsmogelijkheden, Sociale huurwoning – 5% eigen inleg

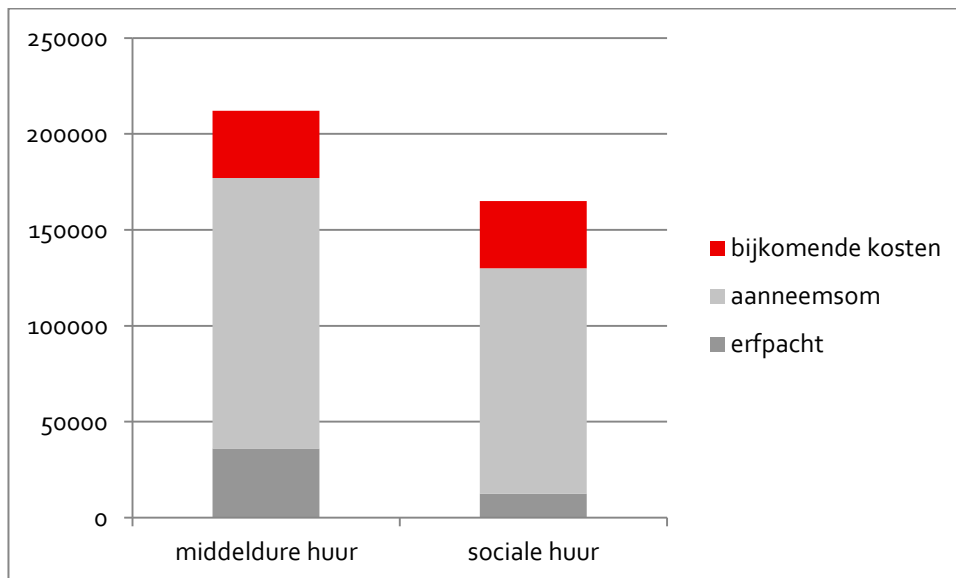
Bovenstaande figuren zijn een schematische weergave van de totale investering per woning op basis van het rekenvoorbeeld (middeldure huur, gemiddeld € 899 per maand, 60 m² GO, sociale huur gemiddeld 710 per maand, 50 m² GO) en de benodigde financiering daarvoor.

In de linker kolom is het erfpachtdeel als een totaalbedrag (dus uitgaande van afkoop) weergegeven. Doordat het mogelijk is jaarlijkse canon te betalen hoeft dit deel niet meegefinancierd te worden. In de rechterkolom is het erfpachtdeel dus ook weergegeven, maar nu als onderdeel van de financiering (blauw vlak). Omdat de bank de afdracht van erfpachtcanon wel zal meenemen in de beoordeling van de financiering kan het aandeel van de afgekochte erfpacht (rode vlak linker kolom) niet één op één vertaald worden naar een gelijk aandeel in de financiering en kan vanwege de erfpacht mogelijk het % van de financiering lager zijn dan 70%. Het aandeel in de financiering van de stichtingskosten kan als gevolg hiervan juist wel hoger zijn.

Daarnaast hebben banken eigen beleid om de LTV-waarde van een complex te bepalen. De 70% die banken bereid zijn te financieren wordt afgeleid van de LTV-waarde. Erfpacht en de voorgestelde lening kunnen van invloed zijn op het aandeel van de investering dat de bank bereid is te financieren. Dit kan hoger zijn dan 70% wanneer de bank weinig risico's ziet. Bijvoorbeeld bij een hoge eigen inleg van de leden van de wooncoöperatie.

Gat in de financiering

In het rekenvoorbeeld verschilt het gat in de financiering per woningcategorie en bedraagt bij een eigen inleg van 5% tussen de 14% (middeldure huur) en 21% (sociale huur). Dit komt neer op ca € 30.000 tot € 40.000 per woning. In absolute bedragen is het verschil in financieringsgat tussen de twee categorieën in de meeste gevallen kleiner omdat de stichtingskosten van een sociale huurwoning als gevolg van het kleinere oppervlak lager zijn.



Figuur: stichtingskostenopbouw sociale- en middeldure huurwoning

Financieringsopgave verschilt per fase (planontwikkeling, bouwfase, vanaf oplevering)

De financieringsopgave verandert gedurende het ontwikkelproces. Dit geldt vooral voor nieuwbouw (geen onderpand) maar ook voor vergaande renovatie en verduurzaming van bestaand vastgoed.

Overzicht planfases, kosten per fase en financieringsmogelijkheden

fase	duur fase	gemeentelijke kosten*	overige kosten	gemeentelijke regeling	Overige financiering
selectiefase	0,5 – 0,75 jaar	€ 0	oprichten rechtspersoon, maken businesscase	€ 5.000 – per kavel (onkostenverg. selectie)	€ 10.000 (5% eigen inleg)
optieperiode	max. 1,5 jaar	€ 5.000 per kavel (waarborgsom 1)	€ 20.000	Lening (deel 1) tot max € 20.000	Crowdfunding, hogere eigen inleg..., subsidies of (duurzaamheids) fonds
aanbesteding/vergunning-periode	max. 1 jaar	Leges en waarborgsom 2 (verrekend met waarborgsom 1) - € 6.000**	€ 7.000		
bouwfase	max. 2 jaar	€ 0	€ 144.000	Lening (deel 2) tot max. € 20.000 (lening 1+2 is max. € 40.000 per woning) – aflossing uiterlijk 15 jaar na oplevering	Financiering bank mogelijk, 10 – 15 jaar na oplevering herfinanciering mogelijk o.b.v. het opgebouwde eigen vermogen
exploitatiefase	∞	Jaarlijkse canon (1 ^e canonbetaling wordt verrekend met waarborgsom 2)	financierings- en beheerlasten (en reservering onderhoud) aannames 15% huuropbrengsten		

Aanname voor de berekening is een woning met totale stichtingskosten van € 210.000, waarvan € 34.000 erfpacht grondwaarde (afkoop), € 144.000 aanneemsom en € 32.000 bijkomende kosten (incl. leges)

* Gemeentelijke kosten zijn de bedragen die de wooncoöperatie aan de gemeente betaalt (leges en waarborgsommen)

** Voor leges en waarborgsom is gerekend met 3% van respectievelijk de aanneemsom en de erfpacht grondwaarde (grof dus) – de waarborgsommen worden verrekend en tellen dus niet mee in de bijkomende kosten.

Voorgaande tabel geeft op basis van grove kengetallen (per woning) de kosten en financieringsmogelijkheden weer in de verschillende planfasen. Hierna volgt een korte toelichting.

Selectiefase

Uitgangspunt is dat de initiatienemers startkosten financieren met eigen inleg. Voor deelname aan de gemeentelijke selectieprocedure wordt een onkostenvergoeding geboden van €5000. Bij corporatiebezit kunnen huurders, mits zij voldoen aan een aantal voorwaarden, aanspraak maken op een bijdrage van €5.000 voor het maken van een plan van aanpak (staat in Woningwet 2015).

Optieperiode

Wanneer een wooncoöperatie geselecteerd is, of wanneer er een akkoord is tussen corporatie en wooncoöperatie over de overdracht van het vastgoed, wordt er tussen beide partijen een (optie)overeenkomst getekend. In het geval van gemeentelijke kavels of vastgoed is het plan van aanpak van de wooncoöperatie (met daarin een haalbare businesscase en financieringsopzet) een bijlage bij de optieovereenkomst.

De wooncoöperatie betaalt aan de gemeente de relatief lage Waarborgsom 1 van € 5000 per kavel, deze wordt in de volgende fase verrekend met waarborgsom 2.

De overige kosten gedurende deze periode bedragen o.a. het laten maken van een definitief ontwerp op basis waarvan de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden, kosten voor diverse adviseurs en onderzoeken.

Vergunningen- en aanbestedingsfase

De wooncoöperatie krijgt aan het einde van de optieperiode, als voldaan is aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden, een erfpachtaanbieding ter acceptatie aangeboden. Na acceptatie betaalt de wooncoöperatie, na verrekening met waarborgsom 1, waarborgsom 2. Waarborgsom 2 is gelijk aan een jaarcanon, in het rekenvoorbeeld ca €1.000 per woning. Ook wordt in deze periode een Omgevingsvergunning aangevraagd. De kosten voor leges bedragen in het rekenvoorbeeld ca €4.500 per woning. Ook in deze fase zijn banken niet bereid een lening te verstrekken voor deze kosten tegen een gunstig rentetarief. Dit is pas mogelijk wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is en er een aanneemovereenkomst ligt (uiteraard met een sluitende businesscase).

Banken zijn niet bereid een lening met een redelijk rentetarief te verstrekken voor de kosten in de planfase (de optieperiode en vergunningen- aanbestedingsfase samen). De subsidie en lening die de provincie Noord Holland verstrekke voor deze fase voor de stimulering van Collectief Particulier opdrachtgeverschap is per 1 januari 2020 niet meer beschikbaar. De subsidie bedroeg € 11.000 per initiatief en de lening € 8.000 per woning (tot € 160.000 per complex).

Het voorstel is om de provinciale regeling over te nemen die tot eind 2019 gold. Een lening voor de planfase. Te overwegen valt het subsidiedeel mogelijk te maken voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. De hoogte van de financiering is in lijn met de eind 2019 afgeschafte provinciale regeling € 11.000 per appartement max 220.000 lening, subsidie max € 11.000. Looptijd tot uiterlijk start bouwfase. De faciliteit zou ruimer kunnen zijn dan de CPO regeling omdat het hier geen koopwoningen betreft maar eeuwigdurende middeldure- of sociale huurwoningen. De

doelgroep heeft een lager inkomen dan de doelgroep voor koopwoningen. Daarnaast is de aflossing van de lening bij koopwoningen eenvoudiger omdat daarbij over het algemeen, na het verkrijgen van een in werking getreden omgevingsvergunning, hypothecaire financiering mogelijk is op basis van een koop-aanneemovereenkomst.

Bouwfase

In deze fase wordt de erfpacht geleverd. Voorwaarde hiervoor is een in werking getreden omgevingsvergunning en een bewijs dat de financiering voor de bouw verzekerd is. Waarborgsom 2 wordt verrekend met de eerste jaarcanon (of indien van toepassing de afkoopsom). In deze fase is bancaire financiering mogelijk. Omdat het gebouw nog niet opgeleverd is, zijn er echter nog geen huuropbrengsten om te beginnen met het aflossen van de lening(en).

3.2 Oplossingsrichtingen om het gat in de financiering te verkleinen

In zijn algemeenheid zijn er in het geval van een financieringsgat drie oplossingsrichtingen.

1. Zelf regelen meer eigen vermogen
2. Goedkoper bouwen
3. Subsidieverstrekking

Eigen vermogen door eigen inleg wooncoöperatie

Aangenomen is dat de eigen inleg door wooncoöperaties tenminste 5% zou moeten bedragen. Dit bedrag is onder meer onderbouwd vanuit de bestedingsruimte van de doelgroep: inkomens tot € 61.707 (grens middeldure huur 2020, 1,5 keer inkomensgrens sociale huursector).

Vanuit financieel oogpunt is een zo hoog mogelijk eigen vermogen gewenst. Achtergrond hiervan is dat voorkomen moet worden dat er overcreditering (te hoge schulden) ontstaat bij groepen die financieel dit niet kunnen dragen. Een hoog percentage eigen inleg is onder meer noodzakelijk om tot een robuuste exploitatie te komen. Een robuuste exploitatie is nodig omdat er maar zeer beperkte mogelijkheden zijn de huur te verhogen mochten er tegenvallers zijn. De huur is namelijk gereguleerd en bij tegenvallers zal gekeken worden naar de kredietgevers.

Goedkoper bouwen

Bij nieuwbouw of verregaande renovatie/verduurzaming bestaand vastgoed kan het bezuinigen op de bouwkosten en goed sturen op het bouwproces een oplossing zijn. Dit vergt een goede en professionele organisatie. Via de selectie- en uitgiftprocedure voor gemeentelijke kavels wordt hier op gestuurd. Onder andere door per fase de financiële haalbaarheid aan te laten tonen.

Subsidieverstrekking

Vanuit de provincie Noord Holland werd een subsidie en een lening verstrekt. Deze regeling is per 2020 komen te vervallen. Er zijn geen andere regelingen bekend voor dit type projecten waar Amsterdamse initiatieven aanspraak op kunnen maken.

Duurzaamheidsleningen of subsidies kunnen ook gebruikt worden voor de financiering, deze zijn echter veelal nodig om extra kosten als gevolg van bijvoorbeeld extra duurzaamheidsmaatregelen te dekken.

3.3 Voorstel: Regeling in twee delen

De financieringsopgave kent dus twee typen opgaven: de voorfinanciering tot het moment dat bancaire financiering mogelijk is (planfase) en de financiering om het gat te dichten tussen het maximaal bij de bank te lenen bedrag (70% van de totale investering en Loan to value (LTV) waarde) en de eigen inleg (realisatie- en exploitatiefase).

Voorgesteld wordt een regeling in twee delen, op deze manier wordt het risico voor zowel de wooncoöperatie als de gemeente gespreid:

Deel 1 Voorfinanciering (planfase)

- lening mogelijk vanaf sluiten optieovereenkomst
- max 10% van de ingeschatte investering, maximaal € 15.000 per woning, maximaal 2-3x eigen inbreng. Samen met de € 5.000 eigen inleg is zo € 20.000 beschikbaar.
- Aflossing uiterlijk start bouwfase n.t.b.
- Hoog risicoprofiel er is nog geen onderpand

Deel 2 – Financiering realisatie- en exploitatiefase (vanaf start bouw tot eerste 10 jaar na oplevering)

De eigen inleg en het in de planontwikkelingsfase geleende bedrag (deel 1) tellen samen op tot tenminste ca. 20% van de stichtingskosten (excl. erfpacht). De lening uit planfase dient echter afgelost te worden bij aanvang bouwfase. Afhankelijk van het aandeel erfpacht, het aandeel sociale huurwoningen, het wel of niet moeten aflossen van lening deel 1 en de wijze waarop de bank erfpacht en de LTV-waarde van het complex beoordeelt resteert er een gat van circa 10% tot 20% van de stichtingskosten (excl. erfpacht).

- Lening mogelijk vanaf het moment start bouw/ onherroepelijke omgevingsvergunning (exacte moment n.t.b.)
- Maximale financiering financieringsgat te onderbouwen met verschillende bankoffertes.
- Aflossing uiterlijk na 15 jaar aflossingschema n.t.b.
- Lager risicoprofiel dan deel 1, omgevingsvergunning binnen, onderpand in aanbouw, kosten in beeld via (te controleren) aanneemovereenkomst.
- Risico's liggen met name bij het beheer van het vastgoed (leegstand, geen mogelijkheden tot huurverhoging etc)

3.4 De regeling en de Europese/landelijke regelgeving en gemeentelijk beleid

Voorkomen moet worden dat er uitdagingen voor de gemeente ontstaan op de volgende terreinen:

- Gemeente werkt mee aan overcreditering. Dat wil zeggen: het beleid van overheid en banken is om maximaal 70% van de waarde van het onroerend goed te financieren. Als de gemeente geld gaat lenen dat helpt ze mogelijk mee aan overcreditering. Een subsidie ligt dan veel meer voor de hand.
- Aanbestedingstechnisch, uitdaging voor de gemeente om met een regeling te komen die ervoor zorgt dat bepaalde partijen bevoordeeld worden.

De gemeente heeft een voorkeur dat andere partijen de financiering verstrekken. Dat deze partijen een check doen en zorgdragen voor de administratieve afhandeling. Om die reden wordt voorgesteld om de uitvoering van de regeling, na akkoord van de gemeenteraad, uit te besteden.

3.5 Kenmerken en financieringsmix

Kenmerken van de bank financiering zullen sterk afhangen van de bank. Bij elke bank is er sprake van dat er een gezonde business case moet zijn en een maximum aan bank financiering van zo'n 70%

Subsidies/Leningen uit dit fonds dienen marktconform te zijn. Dit betekent dat ze met name kenmerken moeten kennen van eigen vermogen. Dit heeft een hogere prijs dan vreemd vermogen. De basis is een gezonde kasstroom en wooncoöperaties zijn in staat rente te betalen en af te lossen. Leningen uit het fonds krijgen dezelfde voorwaarden als een commerciële bancaire lening. Het is geen concurrerende lening maar een aanvulling waar banken niet in voorzien.

De lening is alleen beschikbaar voor wooncoöperaties die voldoen aan de Amsterdamse minimumeisen en een optie- en vervolgens erfpachtovereenkomst hebben met de gemeente.

De belangrijkste kenmerken van de nieuwe leningen zijn:

- Er moet sprake zijn van een sluitende businesscase inclusief jaarlijks sluitende kasstromen
- Er mag geen sprake zijn van overcreditering
- Wooncoöperaties moeten aan kunnen tonen dat ze zonder deze lening geen financiering bij een bank kunnen krijgen. Dit kan met een officiële afwijzing van de financieringsvraag door drie banken die actief zijn op de Nederlandse vastgoedmarkt (lening deel 2).
- De rente is gedurende de looptijd vast inclusief de termijn van voorfinanciering. (De looptijd van de lening in de uitvoeringsfase is maximaal 15 jaar met een restschuld na 15 jaar van maximaal 50%)
- Het rentepercentage op de lening dient marktconform te zijn.
- 2^e hypotheek ligt bij de gemeente
- Herfinanciering na maximaal 15 jaar met als uitgangspunt dat een bancaire lening na deze termijn haalbaar en betaalbaar is. De wooncoöperatie heeft dan ca 25- 30% eigen vermogen

3.6 Uitvoering regeling

De gemeente zal op basis van eerdergenoemde uitgangspunten de uitvoering van de financieringsregeling uitbesteden. Om de regeling uit te kunnen voeren zijn middelen nodig. Hierbij dient per lening al snel gedacht te worden aan een eenmalig bedrag bij de start van € 5000 en € 2.000 per jaar bij uitbesteding. De benodigde dekking van het fonds loopt op naarmate er meer projecten starten.

Gelet op het stelsel van de gemeente Amsterdam en het financieringsfonds dat bedoeld is voor zakelijke activiteiten is een financieringsreserve de meest voor de hand liggende oplossing. De hoogte van de financieringsreserve is ingeschat met het Risicomanagement.

3.7 Risico's en kansschatting

Om het risico van de regeling en een daarbij behorende reservering, financieringsreserve, in te schatten is een risico-analyse gemaakt, waarbij ook mitigerende maatregelen en omstandigheden zijn aangegeven.

Risico	Kansschatting	Toelichting en mitigerende maatregel
Planfase - max €15.000 per woning		
1. Wooncoöperatie slaagt er niet in om tot realisatie te komen.	Kans is matig: 1. Het belang van de initiatiefnemers om tot realisatie te komen is groot, daarnaast zijn zij ook eigen inleg kwijt. 2. Provincie NH heeft onder een vergelijkbaar programma tot nog toe alle leningen terugbetaald gekregen. De omvang van het programma was zeer beperkt. NB: Het risico op niet terugbetalen wordt wel veel groter indien lening deelz niet vertrekt wordt	1. het selecteren van een wooncoöperatie die professioneel georganiseerd is, de projectontwikkelingsrisico's overziet en beheerst en een sluitende businesscase heeft. Dit wordt getoetst in het gemeentelijk selectieproces (om te komen tot een optieovereenkomst) Van de uitvoerder van de regeling wordt ook verwacht dat deze de aanvrager op deze onderdelen toetst 2. Eigen inleg van € 5.000 per woning is een eerste drempel en bewijs van serieus commitment zowel voor de gemeente als voor de leden onderling. Als dit risico zich voordoet is er geen waarde die ten gelde kan worden gemaakt en is het verlies 100%.
Realisatiefase - resterend gat in de financiering, max € 40.000 per woning		
1. Onvoltooide bouw	Kans is klein – bij 10 jaar zelfbouw nog niet voorgekomen dat een project in bouwfase gestaakt is.	Waarborgregeling faillissement aannemer, wordt meestal ook door banken gevraagd
2. faillissement wooncoöperatie	Kans is klein: 1. Het belang voor de leden van de wooncoöperatie is groot: faillissement kan ook betekenen dat zij moeten verhuizen. 2. In de praktijk van de Duitse financier is dit nog nooit voorgekomen. Netwerken en alternatieve financieringsbronnen worden ingeschakeld	Na oplevering is er een onderpand waarop de banken het 1 ^e recht hebben waarop de gemeente een 2 ^e hypotheek heeft gevestigd. De beperkingen die de gemeente via het erfpachtcontract oplegt (beperking huurstijging en verbod op splitsen en overdragen) zorgen voor een lagere grondwaarde dan voor een vrije sectorwoning waarvoor deze beperkingen niet gelden. Dit waardeverschil wordt ingeschat op tussen de 10% en 30% (afhankelijk van locatie en woninggrootte). Contractvoorwaarden nader te onderzoeken in de uitwerking van de regeling.

3. Herfinanciering lening	Kans is op dit moment klein (hangt o.a. van wereldwijd monetair beleid af)	<p>Na uiterlijk 15 jaar moet de lening afgelost worden. Door de huuropbrengsten is het mogelijk in 10-15 jaar voldoende eigen vermogen op te bouwen om bij een bank te kunnen herfinancieren zonder gemeentelijke lening.</p> <p>Het risico bestaat echter dat commerciële banken deze financieringsvorm niet langer aanbieden en onze lening niet herfinancieren. Bij een hele sterke rentestijging verandert het risicoprofiel van de lening en zou de kans hierop kunnen stijgen. In een scenario met rente stijging bestaat tevens de kans dat de LTV's onder druk komen te staan en er minder ruimte is tot herfinanciering van onze lening.</p> <p>In de analyse is uitgegaan van herfinanciering met 4%.</p> <p>Te onderzoeken in de uitwerking van de regeling: oplossingen zoeken in uitwerking voorwaarden regeling – stimuleren om tijdig met herfinanciering te beginnen. Tevens de principiële bereidheid van commerciële banken onderzoeken t.a.v. herfinanciering van de lening bij de uitwerking.</p>
---------------------------	--	---

Het LTV aandeel van 70% is gebaseerd op de huidige situatie in de Nederlandse markt. Een Duitse bank hanteert gunstigere voorwaarden. Mogelijk ontstaat er bij Nederlandse banken ook bereidheid om gunstigere voorwaarden te hanteren. In dat geval zal de hoogte van de lening per woning lager worden en daarmee ook het risico. Dezelfde redenering gaat op indien de wooncoöperatie uitgaat van een hoger aandeel eigen inleg

3.8 Risicoreservering

Op basis van bovenstaande analyse is de risico inschatting voor de planfase matig tot klein en de realisatie fase klein. Voor beide zijn er beperkende maatregelen en of omstandigheden geïdentificeerd die verder worden uitgewerkt. De range van risicoschatting voor de wat risicovollere planfase stellen voor op [10 tot 15%] en voor de realisatiefase op [5 tot 10%]. De onderkant van de range kan worden bereikt door de bevestiging en implementatie van de beheersmaatregelen die kunnen worden getroffen. Op basis van onderstaande verdeling over de 2 fases en de onderkant van de range, komt het percentage voor fonds rond de 10% uit. Bij een fonds van € 50 miljoen komt dit neer op een bedrag van in totaal € 5 miljoen.

Zoals uit onderstaand schema blijkt is er sprake van een ingroeipad. De maximaal benodigde risicoreservering zal dus niet vanaf jaar 1 op de begroting nodig zijn.

Scenario met zowel aanbod vanuit gemeente als vanuit corporaties

nieuwbouwproductie oplopend naar 350 per jaar volgens taakstelling + 250 woningen via corporatiebezit

jaar	aantal woningen	lening plankosten		lening financieringsgat		uitstaand bedrag	reserve
		€	15.000 €	10.000	€		
2020	150	€ 2.250.000	€	€ 0	€	2.250.000	€ 225.000
2021	250	€ 3.750.000	€	€ 0	€	6.000.000	€ 600.000
2022	400	€ 6.000.000	€	€ 1.500.000	€	13.500.000	€ 1.350.000
2023	600	€ 9.000.000	€	€ 2.500.000	€	25.000.000	€ 2.500.000
2024	600	€ 9.000.000	€	€ 4.000.000	€	38.000.000	€ 3.800.000
				€ 6.000.000	€	44.000.000	€ 4.400.000
				€ 6.000.000	€	50.000.000	€ 5.000.000
totaal	2000	€ 30.000.000	€	€ 20.000.000	€		

Scenario op basis van maximale leenbedragen

per woning wordt €40.000 lening aangevraagd

jaar	aantal woningen	lening plankosten		lening financieringsgat		uitstaand bedrag	reserve
		€	15.000 €	25.000	€		
2020	150	€ 2.250.000	€	€ 0	€	2.250.000	€ 225.000
2021	250	€ 3.750.000	€	€ 0	€	6.000.000	€ 600.000
2022	400	€ 6.000.000	€	€ 3.750.000	€	15.750.000	€ 1.575.000
2023	450	€ 6.750.000	€	€ 6.250.000	€	28.750.000	€ 2.875.000
2024	0	€ 0	€	€ 10.000.000	€	38.750.000	€ 3.875.000
				€ 11.250.000	€	50.000.000	€ 5.000.000
				€ 0	€	50.000.000	€ 5.000.000
totaal	1250	€ 18.750.000	€	€ 31.250.000	€		

Aannames

Lening planfase (2 jaar)

€ 15.000

Aanvullende lening financieringsgat*

€ 1.000 en € 25.000 bij maximale leningen

*de totale lening bedraagt gemiddeld €25.000, namelijk € 15.000+ €25.000, dit is het gemiddelde financieringsgat dat te verwachten is bij 5- 10% eigen inleg en 70-75% financiering van de stichtingskosten (exclusief erfpacht)

in de notitie wordt rekening gehouden met het meest negatieve scenario € 40.000, op basis van 5% eigen inleg en 60% bancaire financiering van de stiko (excl erfpacht).

3.9 Methode van risico afdekking

1. Weerstandvermogen. Conform ons risicomanagementbeleid moet een risico als resterend worden opgenomen in het weerstandvermogen indien er geheel of gedeeltelijk geen beheersmaatregelen¹ zijn of kunnen worden getroffen dan wel wanneer het niet redelijk is om het risico op te vangen binnen de begroting van het betreffende beleidsprogramma.
2. Financieringsreserve. De deelname van de gemeente Amsterdam in het fonds zal leiden tot een financieel vast actief op de gemeentelijke balans. Gelet op activiteiten van het fonds, is het prudent om de investering niet volledig met vreemd vermogen te financieren, maar voor een deel met eigen middelen. Daarvoor kan door de raad een financieringsreserve worden gevormd. Voor de voeding van deze reserve moeten dan middelen worden vrijgemaakt in de begroting. Een voordeel van het deels met eigen middelen financieren, is dat het resterend risico voor het weerstandvermogen wordt verlaagd. Een eventueel benodigde afwaardering van het fonds kan dan namelijk in eerste instantie vanuit de eigen middelen (de financieringsreserve) worden opgevangen. Daarnaast zorgt het vormen van een financieringsreserve dat de externe schuld van de stad niet stijgt.

Aannemende dat een financieringsreserve van 10% wordt ingesteld om het fonds deels met eigen vermogen te financieren en er gekozen wordt voor een ingroeipad van 5 jaar, komt dit neer op een dotatie van 1 miljoen per jaar gedurende 5 jaar tot een totaal van 5 miljoen is bereikt.

3. Voorziening. Conform het gemeentelijk beleid is het treffen van een voorziening op voorhand niet mogelijk. Indien er sprake is van een duurzame waardevermindering zal een voorziening getroffen moeten worden. Dit kan enkel beoordeeld worden op basis van de werkelijke investeringen en prestaties van het fonds. De dekking voor deze voorziening dient op dat moment gevonden te worden in de gemeentelijke begroting, tenzij er een financieringsreserve getroffen is waaruit de voorziening gedekt kan worden.

Gezien de commerciële, matig risicovolle activiteiten van het fonds adviseert risicomanagement een financieringsreserve van 10% in te stellen die gedurende de opbouw van het fonds wordt gevuld.

NB. Er kan nog worden uitgezocht of, een deel van, de te ontvangen rente kan worden gebruikt om de reserve aan te vullen tot het gewenste niveau is bereikt.

¹ Het treffen van een reserve of voorziening is ook een beheersmaatregel

4 Toekomstperspectieven

Het voorstel uit het vorige hoofdstuk is een oplossing voor een financieringsvraagstuk dat op korte termijn speelt bij startende wooncoöperaties. Met name de eerste 10 tot 20 jaar is de financiering van wooncoöperaties een opgave. Dit heeft te maken met de relatief hoge financieringslasten terwijl er nog maar een beperkt aantal jaren huur geïnd is om leningen af te lossen. Daarna worden, bij goed beheer, de financieringslasten lager en kan er vermogensopbouw ontstaan. Hierbij blijft adequaat onderhoud een aandachtspunt.

Het is de wooncoöperaties vanzelfsprekend prettig om eigen vermogen te bouwen. Op de bancaire financiering moet altijd afgelost worden en in het voorstel voor een nieuwe lening is er ook sprake van aflossing.

Aflossen leidt tot de volgende voordelen bij wooncoöperaties:

- De financieringslasten worden steeds lager.
- Er is opbouw van eigen vermogen waardoor herfinanciering na 10 jaar veel eenvoudiger zou moeten zijn. Na 10 jaar is er circa 30% eigen vermogen aanwezig door aflossing, eigen inleg en een positieve kasstroom.
- Eventueel meer lenen voor nieuwe investeringen, in bijvoorbeeld groot onderhoud of duurzaamheid, zou eenvoudiger moeten zijn als er gespaard eigen vermogen is opgebouwd.

Omdat er niet uitgepand mag worden, kan het opgebouwde vermogen er niet zonder toestemming van de gemeente uit. Voorbeelden uit het buitenland laten zien dat het in wooncoöperaties opgebouwde vermogen ook ingezet kan worden om weer nieuwe wooncoöperaties mogelijk te maken. Op die manier zou de gemeentelijke financieringsregeling op termijn overbodig kunnen worden, omdat de sector in staat is de financiering van nieuwe wooncoöperaties zelf te regelen.

Een relatief eenvoudig uit te voeren oplossing is het instellen van een solidariteitsfonds (zie 4.1).

Voorgesteld wordt om deze oplossingsrichting uit te werken.

Oplossingsrichtingen waarbij de gemeente of andere partijen een steviger rol spelen zijn ook verkend. Deze zijn samengevat in 4.2. Denkrichting: Amsterdamse Wooncoöperatiemaatschappij.

4.1 Voorgestelde oplossing: Solidariteitsfonds

Voorbeelden uit het buitenland laten zien dat het in wooncoöperaties opgebouwde vermogen ook ingezet kan worden om weer nieuwe wooncoöperaties mogelijk te maken. Naar analogie van het Zwitserse solidariteitsfonds zou een fonds opgericht kunnen worden waar alle wooncoöperaties verplicht lid van worden, bijvoorbeeld door dit als voorwaarde voor het aangaan van de lening (korte termijn regeling) en in de Amsterdamse minimumeisen op te nemen.

De deelnemende wooncoöperaties storten periodiek in het fonds en bouwen zo vermogen op om nieuwe wooncoöperaties te financieren. Door het invoeren van een Solidariteitsfonds zou de gemeentelijke financieringsregeling op termijn overbodig kunnen worden, omdat de sector in staat is de financiering van nieuwe wooncoöperaties zelf te regelen.

Het is van belang het Solidariteitsfonds tegelijk met de financieringsregeling voor de korte termijn in te voeren. Zo is het mogelijk vooraf duidelijk te zijn over de verwachtingen van onderlinge solidariteit.

De inzet is dat dit fonds op termijn de financieringsfaciliteit van de gemeente kan vervangen. Dit zal nog enige tijd duren. De vermogensopbouw, en daarmee de ruimte voor wooncoöperaties om bij te dragen aan een dergelijk fonds, ontstaat pas vanaf het moment van oplevering. Daarnaast zal de fondsopbouw sneller zal gaan naarmate er meer wooncoöperaties gerealiseerd zijn. Een gevuld solidariteitsfonds is weliswaar een lange termijnperspectief, om een werkend solidariteitsfonds te krijgen is het voor nu startende wooncoöperaties van belang hier (verplicht) bij aan te sluiten.

Als onderdeel van de uitwerking van de financieringsregeling voor de korte termijn wordt de instelling van een solidariteitsfonds uitgewerkt en op haalbaarheid onderzocht. De besluitvorming over een solidariteitsfonds wordt bij gebleken haalbaarheid gekoppeld aan de besluitvorming over de uitgewerkte financieringsregeling.

4.2 Denkrichting: Wooncoöperatiemaatschappij

Als onderdeel van het Actieplan Wooncoöperaties is verkend of een Amsterdamse Wooncoöperatiemaatschappij (AWM) een rol kan spelen in:

- De (borging van de) financiering van wooncoöperaties
- De bereidheid van corporaties om het bezit af te stoten
- Professionalisering van de sector (wooncoöperatie-sector)

Dit wordt afgewogen tegen een mogelijke keerzijde van een AWM:

- introductie van een nieuwe institutie, met bijbehorende controle mechanismen en overhead
- Hoge (initiële) investering door de gemeente

Welke vormen van een AWM zijn denkbaar?

De AWM is zinvol wanneer het een structuur is die zekerheden biedt aan zowel de deelnemende wooncoöperaties, financiers als partijen die vastgoed (corporaties, gemeente of andere eigenaren) of grond ter beschikking stellen. Die structuur kan verschillende vormen hebben. Op basis van voorbeelden uit binnen- en buitenland en een gesprek met MidWoon (een initiatief dat zich richt op de MRA en met name het middeldure huursegment) zijn er twee mogelijke vormen geïnventariseerd:

1. *Het drie stakeholdersmodel (MidWoon naar model EMCEO)*

Als onderdeel van de verkenning naar mogelijke vormen van een AWM is gesproken met MidWoon. MidWoon is gepositioneerd tussen sociale en vrije sector en streeft naar een

substantieel aantal woningen in het middenhuursegment (€ 737 - € 1200) welke blijvend worden verhuurd zonder uitpondscenario's. De huurgrens van het middenhuursegment van MidWoon wijkt af van de gemeentelijke huurgrens.

MidWoon is een meerbelanghouderscoöperatie en kent zeggenschap toe aan bewoners, maatschappelijk belanghouders en investeerders door middel van ledencategorieën met elk $\frac{1}{3}$ ^e van de zeggenschap. De zeggenschap van de Gemeente kan desgewenst ook vertaald worden in indirecte instrumenten als statutair vastleggen doelgroep, statutenwijziging uitsluitend met instemming Gemeente, plicht tot maken van jaarlijkse prestatieafspraken etc. Gemeente heeft als maatschappelijk belanghouder positie om invulling te geven aan het realiseren van de woonvisie en aan het streven naar meer burgerparticipatie en eigen verantwoordelijkheid. In dit model heeft de gemeente zeggenschap als maatschappelijk belanghouder. MidWoon gaat er niet van uit dat de Gemeente optreedt als investeerder. Mocht de Gemeente en/of corporatie op willen treden als investeerder, wordt zij, naast lid maatschappelijk belanghouder, lid-investeerder met bijbehorende zeggenschap.

Door gefixeerd rendement van investeerders komen ondernemende resultaten toe aan MidWoon en daarmee aan het gezamenlijk belang. Lid- bewoners kunnen daarnaast lid-investeerder worden en zo beleggen in het collectieve woningbezit van MidWoon.

2. *Mietshäuser Syndikat (nederlandse tak/versie i.o.: Vrijcoop)*

Het Mietshäuser Syndikat is een stichting met vetorecht die samen met de bewonersvereniging eigenaar wordt van het vastgoed. De twee partijen samen vormen een vastgoedvereniging. In de Amsterdamse situatie wordt de vastgoedvereniging de erfpachter. Het Mietshäuser Syndikat heeft een 50% aandeel. De andere 50% is in handen van de Genossenschaft (dus van de leden). Het Mietshäuser Syndikat is mede financier en verstrekt achtergestelde leningen. Het Mietshäuser Syndikat borgt tevens dat woningen niet verkocht kunnen worden. Voor Bajesdorp wordt op dit moment verkend hoe deze constructie in de Amsterdamse praktijk kan werken.

Bijlage - onderbouwingen

1 Uitgangspunten berekening

Om grip te krijgen op de financiële gevolgen van de voorstellen vanuit de werkgroep zijn diverse berekeningen gemaakt. Het vertrekpunt is dat wooncoöperaties zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen zouden moeten kunnen realiseren.

In de volgende tabel staan de belangrijkste uitgangspunten voor een sociale huurwoning en een middeldure huurwoning bij een woninggrootte van respectievelijk 50 m² en 60 m² go. Stichtingskosten variëren afhankelijk van o.a. woningtypologie en woninggrootte. De woninggrootte hangt samen met de marktwaarde van de locatie.

Tabel: samenvatting uitgangspunten financiële analyse

Onderdeel	Sociaal	Middeldure huur
Huurprijs	€ 710 per maand	€ 899 per maand
Woonoppervlak	50 m ² (69 m ² bvo)	60 m ² (83 m ² bvo)
Stichtingskosten	€ 166.000	€ 210.000
Investering (excl. grond)	€ 151.000	€ 178.000
Grond	€ 15.000	€ 33.000
Exploitatielasten (all-in)	15% van huuropbrengst	15% van huuropbrengst

Huurprijzen en energieprestatievergoeding (EPV)

De berekening huurprijs voor sociale huur is gesteld op € 710 per maand. De maximale huur in de sociale huur in 2020 is € 737 per maand. Om huurtoeslag te verkrijgen moet de rekenhuur (=kale huur plus subsidiabele kosten) ook maximaal op dat bedrag van € 737 liggen. Er is niet gerekend met een energieprestatievergoeding. De nieuwe woningen zijn echter wel erg energiezuinig en dit leidt tot een lagere energierekening dan woningen in de bestaande bouw. Dit kan oplopen tot honderden euro's per jaar.

De huurprijs van de middeldure huurwoning waarmee gerekend is ligt met een huurprijs van € 899 per maand (prijspeil 2020) iets onder het midden van de bandbreedte voor middeldure huur. Conform het beleid voor middeldure huurwoningen. Er is niet gerekend met een energieprestatievergoeding.

Grondwaarde

Voor de grondwaarde is een aanneme gedaan. Deze verschilt per locatie en woningtype en wordt residueel bepaald. Zie voor grondwaardebepaling paragraaf 2.8

2 Nadere analyse eigen middelen doelgroep

In onderstaande tabel zijn de middelen van huurders weergegeven. De beschikbare middelen van huurders in een sociale huurwoning bedraagt € 1.900 (mediaan). Afgezet tegen de stichtingskosten van een sociale huurwoning (ca € 150.000 in het rekenvoorbeeld) is dit een aandeel van nog geen 2% van de totale financieringsbehoefte. Bij de overige huurders bedraagt het mediane vermogen € 7.200. Bij een middeldure huurwoning (stichtingskosten ca € 210.000 in het rekenvoorbeeld) is dit een aandeel van bijna 3,5%. Vanuit dit perspectief is 5% een stevige bijdrage. Een nog hogere bijdrage zal voor een aantal wooncoöperaties betekenen dat zij veel aanvullende financiering bijeen moeten sprokkelen.

		2018*			
		Particuliere huishoudens	Totaal vermogen	Gemiddeld vermogen	Mediaan vermogen
		x 1 000	mld euro	1 000 euro	
1.1.1 Bank- en spaartegoeden	Woningbezit: huurwoning	3 194,6	59,0	18,5	4,1
	Woningbezit: huurwoning geen huurtoeslag	1 938,2	51,5	26,6	7,2
	Woningbezit: huurwoning met huurtoeslag	1 256,4	7,5	5,9	1,9

Bron: CBS

3 Regeling Zwitserland en Duitsland

Onderdeel	Zwitserland (Zurich)		Duitsland (Berlijn)	
Eigen inleg	5-20%	Aandelen (toekomstige) huurders in cooperatie (vaak bedrag per m ² GO), Huurders- of particuliere lening, 'beteiligung' fondsen of Stichtingen	10-20%	Aandelen (toekomstige) huurders in cooperatie (vaak bedrag per m ² GO) KfW-Förderbank biedt individuele leningen met gunstige rente tot € 50.000
Bancaire financiering	65%	1 ^e recht van hypotheek	70%	1 ^e recht van hypotheek
Erfpacht		n.v.t.	...	Betalen van jaarlijkse canon heeft effect op de bancaire financiering
Resterende opgave	15-25%	2e hypotheeknemer - aflossing na 20-25 jaar 2e rang bij onderpand, via 3 mogelijke regelingen: (1) Fonds de Roulement & solidariteitsfonds Zwitserse wooncoöperaties (lening met gunstige rente verbond wooncoöperaties (gevoed door overheid?) (2) Zekerheidsstelling Obligaties (+ uitgifte obligaties?) Looptijd 6-15 jaar? (3) Zekerheidsstelling 'Hypotheekar-Burgschaftsgenossenschaft'	10-20%	Lening voor betaalbare woningen (senaat Berlin- € 20 mln) (definitie betaalbaar in Wohnraumförderungsgesetz) Maximaal 10% totale kosten of €21.000 per woning. Rentevrij voor 30 jaar daarna verplichte aflossing. Eisen: inbreng minimum 10% eigen vermogen, Passend binnen Bestemmingsplan, VO en architectenbureau gecontracteerd.