

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende regels over het verstrekken van leningen aan wooncoöperaties voor het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen in Amsterdam (Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juni 2021, gelet op artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam

Artikel 1 Begripsomschrijving

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) Aanvrager: een wooncoöperatie die een aanvraag doet voor een stimuleringslening als bedoeld in deze verordening;
- b) Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;
- c) Eigen inleg: inleg van eigen middelen van de leden van de wooncoöperatie op de bankrekening van de wooncoöperatie ten behoeve van de financiering van de ontwikkeling en realisering van het wooncomplex waarvoor de lening wordt aangevraagd;
- d) Financieringsgat: het verschil tussen het benodigde bedrag voor de ontwikkeling en realisering van een wooncomplex en de som van de externe financiering en de eigen inleg ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een wooncomplex;
- e) Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel, erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan;
- f) Liberalisatiegrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;
- g) Middeldure huurwoningen: woonruimten waarvoor op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens tot een bepaalde bovengrens geldt;
- h) Optieovereenkomst: de privaatrechtelijke contractuele verplichting die de gemeente Amsterdam tegenover de wooncoöperatie op zich neemt de kavel of het gemeentelijk vastgoed voor de wooncoöperatie te reserveren, dan wel de verplichting die de woningcorporatie tegenover de wooncoöperatie op zich neemt om het wooncomplex gedurende een bepaalde periode aan niemand anders te verkopen. In deze overeenkomst worden de condities, waaronder grondwaarde of koopsom, en moment van erfpachttuitgifte van een kavel of overdracht van wooncomplex vastgelegd;
- i) Planfase in geval van kavelerfpachttuitgifte of verkoop gemeentelijk vastgoed: de fase die bij de uitgifte van een kavel aanvangt na de selectie van de wooncoöperatie tot aan de uitgifte in erfpacht van de gewenste kavel of levering van het vastgoed. Deze fase bestaat uit de optieperiode en de vergunning- en aanbestedingsfase
- j) Planfase in geval van overname wooncomplex woningcorporatie: de fase die bij de overname van een wooncomplex van een wooncorporatie aanvangt nadat uit de optieovereenkomst tussen aanvrager en woningcorporatie blijkt dat op basis van de overeengekomen verwervingssom en overdrachtsmoment een haalbare businesscase mogelijk is;
- k) Realisatiefase in geval van kavelerfpachttuitgifte of verkoop gemeentelijk vastgoed: de fase die aanvangt nadat een kavel in erfpacht is uitgegeven aan de wooncoöperatie of het vastgoed is geleverd, een omgevingsvergunning is afgegeven en gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. Deze fase duurt tot aan de voltooiing van de bouwwerkzaamheden van het wooncomplex;
- l) Realisatiefase in geval van overname wooncomplex woningcorporatie: de fase die aanvangt nadat de bestaande erfpachtvoorwaarden van de wooncorporatie, of delen daarvan, die gelden voor het wooncomplex kunnen worden omgezet naar de voorwaarden, die gelden voor wooncoöperaties onder de algemene bepalingen 2016, een omgevingsvergunning is afgegeven en gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. Deze fase duurt tot aan de voltooiing van de bouwwerkzaamheden aan/van het wooncomplex of tot aan het moment dat aan alle contractuele voorwaarden voor overname van het wooncomplex is voldaan;

- m) Sociale huurwoningen: woonruimten met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, of waarvoor een huurwaarde geldt tot de liberalisatiegrens;
- n) Stichtingskosten: de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een wooncomplex;
- o) Stimuleringslening: een lening ten behoeve van de financiering van een deel van de gemaakte kosten door een wooncoöperatie ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van sociale en middeldure huurwoningen in een wooncomplex in de gemeente Amsterdam;
- p) SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- q) Werkelijke kosten: de door de aanvrager gemaakte kosten in de plan- en realisatiefase van de ontwikkeling en realisatie van sociale en middeldure woningen in een wooncomplex;
- r) Woningcorporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
- s) Wooncomplex: een verzameling woningen die een eenheid vormt en die door een wooncoöperatie wordt verhuurd aan haar leden;
- t) Wooncoöperatie: een coöperatie in de zin van artikel 2:53 lid 1 BW met uitgesloten aansprakelijkheid en zonder winstoogmerk, die zich ten doel stelt een wooncomplex te realiseren of over te nemen waarin de woningen voor een sociale of middeldure huurprijs worden verhuurd aan de leden van de wooncoöperatie;

Artikel 2 Doel verordening

Het doel van deze verordening is het scheppen van kaders voor de aanvraag en verstrekking van leningen voor de financiering van de gemaakte kosten van een wooncoöperatie ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van sociale en middeldure huurwoningen binnen een wooncomplex in de gemeente Amsterdam, zoals neergelegd in het rapport "Aan de slag met wooncoöperaties".

Artikel 3 Stimuleringsactiviteiten

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); of
- b. het overnemen van een wooncomplex in eigendom van een woningcorporatie door een wooncoöperatie en eventueel verbouwen van dat wooncomplex ten behoeve van verhuur van de woningen aan haar leden tegen een sociale of middeldure huurprijs (bestaande bouw).

Artikel 4 Hoogte stimuleringslening

- 1. Een stimuleringslening in de zin van deze verordening bedraagt ten hoogste:
 - a. in de planfase in geval van een kavelerfpachttuitgifte of overname van een wooncomplex: de kosten van de planontwikkeling met een maximum van gemiddeld € 15.000 per woning. Dit bedrag is in fasen te lenen, hierbij geldt steeds een maximum leenbedrag van driemaal de eigen inleg tot een maximum leenbedrag van € 15.000;
 - b. in de realisatiefase in geval van een kavelerfpachttuitgifte of overname van een wooncomplex: de kosten voor de realisatie van het wooncomplex (stichtingskosten) met een maximum van in totaal € 50.000 per woning verminderd met het leenbedrag uit de planfase en niet meer dan het financieringsgat dat overblijft na een minimale eigen inleg van 5% van de stichtingskosten en de maximale bancaire financiering.
- 2. Een stimuleringslening bedraagt niet meer dan de werkelijk gemaakte of begrote kosten.
- 3. De stimuleringslening wordt niet verstrekt om afkoop van de erfpacht te financieren.
- 4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het leenbedrag als bedoeld in het eerste lid.
- 5. Een stimuleringslening betreft een zakelijke annuïteitenlening, met hypothecaire zekerheid vanaf de realisatiefase, waarbij automatische incasso van rente en aflossing verplicht is. De rente wordt jaarlijks door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Artikel 5 Leningsplafond en verdeelcriterium

- 1. Er geldt een leningsplafond voor het totaal van te verstrekken stimuleringsleningen. Het leningsplafond bedraagt tot en met 31 december 2023 twintig miljoen euro (€ 20,000,000).
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen tussentijds het leningsplafond op een ander bedrag vaststellen.
- 3. Burgemeester en wethouders handelen aanvragen voor stimuleringsleningen in volgorde van binnenkomst af. Indien aanvragen op dezelfde datum worden ingediend en het plafond zal worden overschreden bij toekenning van deze aanvragen, zal door loting de volgorde van behandeling van de aanvragen worden bepaald.

Artikel 6 Voorwaarden stimuleringslening

1. Voor de activiteiten als bedoeld in artikel 3, onderdeel a, kan de aanvraag van de stimuleringslening worden toegekend indien in ieder geval wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. aanvrager heeft het voortraject van de kavelerfpachtuitgifte waarop het wooncomplex wordt gerealiseerd positief doorlopen;
 - b. het betreft een (geplande) kavelerfpachtuitgifte (onbebouwd of bebouwd); en,
 - c. de aanvrager gaat schriftelijk akkoord met de toepassing van de erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties.
2. Voor de activiteiten als bedoeld in artikel 3, onderdeel b, kan de aanvraag van de stimuleringslening worden toegekend indien in ieder geval wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. uit de optieovereenkomst tussen aanvrager en woningcorporatie blijkt dat op basis van de overeengekomen verwervingssom en overdrachtsmoment een naar het oordeel van burgemeester en wethouders haalbare businesscase mogelijk is;
 - b. de bestaande erfpachtvoorwaarden, of delen daarvan, die gelden voor het wooncomplex kunnen worden omgezet naar de erfpachtvoorwaarden, die gelden voor wooncoöperaties;
 - c. de aanvrager gaat schriftelijk akkoord met de omzetting van de erfpachtvoorwaarden (algemene bepalingen) als bedoeld in onderdeel b.

Artikel 7 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

1. De aanvraag van een stimuleringslening wordt elektronisch ingediend door middel van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Voor een aanvraag van de stimuleringslening voor de activiteiten als bedoeld in artikel 3, onderdeel a, dienen de volgende bescheiden te worden overlegd:
 - a. een compleet ingevuld aanvraagformulier;
 - b. een opgave en onderbouwing van de totaal benodigde lening in de planfase en realisatiefase;
 - c. de statuten van de wooncoöperatie en recent uittreksel uit het Handelsregister waaruit blijkt van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
 - d. een goedgekeurd verslag van de ledenvergadering waarin het besluit is genomen over de voorgenomen businesscase, de investeringen en het besluit is genomen een aanvraag te doen voor en gebruik te maken van een stimuleringslening op grond van deze verordening; en,
 - e. een brief van burgemeester en wethouders waaruit blijkt dat het plan van aanpak en de businesscase zijn goedgekeurd en de optieovereenkomst voor het kavel/project waar aanvrager de lening voor aanvraagt gegund is/gesloten zal worden.
3. Een aanvraag van de stimuleringslening voor de activiteiten als bedoeld in artikel 3, onderdeel b, gaat vergezeld van de volgende bescheiden:
 - a. een compleet ingevuld aanvraagformulier;
 - b. een opgave en onderbouwing van de totaal benodigde lening in de planfase en realisatiefase;
 - c. de statuten van de wooncoöperatie en bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
 - d. een goedgekeurd verslag van de ledenvergadering, waarin het besluit is genomen over de voorgenomen businesscase, de investeringen en het besluit is genomen een aanvraag te doen voor en gebruik te maken van een stimuleringslening op grond van deze verordening;
 - e. een getekende optieovereenkomst tussen woningbouwcorporatie en aanvrager; en,
 - f. een brief van burgemeester en wethouders waarin is bevestigd dat de bestaande erfpachtvoorwaarden, of delen daarvan, die gelden voor het wooncomplex kunnen worden omgezet naar de voorwaarden, die gelden voor wooncoöperaties onder de algemene bepalingen 2016.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullend op het tweede en derde lid het overleggen van andere bescheiden verlangen die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.
5. Burgemeester en wethouders nemen alleen complete aanvragen in behandeling. Indien de aanvraag niet de stukken als bedoeld in het tweede of derde lid bevat, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
6. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, zullen burgemeester en wethouders de aanvraag buiten behandeling stellen.

Artikel 8 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders nemen binnen acht weken na ontvangst van de complete aanvraag een beslissing op de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn in het eerste lid eenmaal verdagen met een periode van vier weken.

3. Overschrijding van de in het tweede lid genoemde termijn leidt niet tot een positieve beslissing op de aanvraag.

Artikel 9 Verlening beschikking

1. De beschikking tot verlening van een stimuleringslening bevat in ieder geval de volgende gegevens:
 - a. maximale hoogte van de lening; en,
 - b. de voorwaarden en verplichtingen waaronder de stimuleringslening wordt toegekend.
2. Ter uitvoering van de beschikking tot verlening van een stimuleringslening wordt een leningsovereenkomst gesloten tussen de aanvrager en de SVn. Voor het sluiten van de leningsovereenkomst gelden aanvullende voorwaarden en verplichtingen die zien op de toetsing door de SVn van de financiële kredietwaardigheid van de aanvrager en financiële haalbaarheid van de activiteiten als bedoeld in artikel 3.
3. De beschikking tot verlening van een stimuleringslening wordt onder de ontbindende voorwaarde verleend dat een leningsovereenkomst wordt gesloten tussen de aanvrager en de SVn. Indien de leningsovereenkomst als gevolg van een negatief advies van de SVn niet wordt gesloten treedt de ontbindende voorwaarde in werking en wordt dientengevolge de beschikking tot verlening van de Stimuleringslening op nul euro vastgesteld.

Artikel 10 Weigeringsgronden

- Burgemeester en wethouders wijzen de aanvraag van een stimuleringslening in ieder geval af indien:
- a. het leningsplafond als bedoeld in artikel 5 is bereikt;
 - b. niet is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6;
 - c. de aanvraag wordt ingediend nadat de activiteiten als bedoeld in artikel 3 reeds zijn uitgevoerd;
 - d. gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat niet aan de erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties zal worden voldaan;
 - e. gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Artikel 11 Vaststelling lening

1. De aanvraag tot vaststelling van de stimuleringslening wordt elektronisch op de daartoe voorgescreven vorm binnen acht weken na voltooiing van de activiteiten als bedoeld in artikel 3.
2. De aanvraag tot vaststelling bevat:
 - a. bewijs van goedkeuring van alle bestuurders van de wooncoöperatie om de aanvraag tot vaststelling van de stimuleringslening te doen;
 - b. een verslag waaruit blijkt dat de activiteiten waarvoor de lening is toegekend zijn verricht; en,
 - c. een financieel verslag over de aan de activiteiten verbonden uitgaven.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag over de vaststelling van de lening.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de beslistermijn eenmaal voor ten hoogste vier weken verdagen.
5. Burgemeester en wethouders stellen de stimuleringslening niet of gedeeltelijk vast indien:
 - a. de activiteiten als bedoeld in artikel 3 niet of gedeeltelijk hebben plaatsgevonden;
 - b. de stimuleringslening is toegekend op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 12 Intrekking Stimuleringslening

Burgemeester en wethouders kunnen een toegekende stimuleringslening geheel of gedeeltelijk intrekken indien:

- a. de stimuleringslening is toegekend op grond van onjuiste gegevens;
- b. het wooncomplex niet is gerealiseerd volgens het ingediende plan tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders goedkeuring voor is gegeven;
- c. de woningen in het wooncomplex niet zijn verhuurd conform de erfpachtvoorwaarden;
- d. niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorwaarden of bepalingen.

Artikel 13 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 14 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 15 inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. Aanvragen voor het toekennen van een stimuleringslening kunnen vanaf 1 augustus 2021 worden ingediend op de door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze als bedoeld in artikel 7.

Artikel 16 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam”

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 7 juli 2021.

*De voorzitter
Femke Halsema*

*De raadsgriffier
Jolien Houtman*

TOELICHTING

I ALGEMEEN

Aanleiding

De gemeente Amsterdam stimuleert de ontwikkeling van wooncoöperaties binnen haar grondgebied. Daartoe is op 12 mei 2020 het Eindrapport ‘Aan de slag met wooncoöperaties!’ (hierna: Eindrapport) vastgesteld. Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen waarin bewoners gezamenlijk vormgeven aan zelfbeheer en zelfbestuur binnen de wooncoöperatie. De wooncoöperatie wordt de erfpachter van de grond dan wel neemt een wooncomplex over van een woningcorporatie. De leden huren hun woning van hun wooncoöperatie. Op deze manier hebben de bewoners veel zeggenschap over hun leefruimte én zijn zij collectief eigenaar, terwijl ze individueel huren. De wooncoöperatie zoals bedoeld in deze verordening betreft een wooncoöperatie waarbij de wooncoöperatie erfpachter is (in tegenstelling tot beheercoöperaties waarbij woningcorporaties eigenaar of erfpachter blijven). De bewoners van een wooncoöperatie vormen vaak een gemeenschap waarin binnen de gekozen vorm van collectief wonen veel met elkaar wordt gedeeld: variërend van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden, van gemeenschappelijk ingekochte zorg tot een gezamenlijke opvang van kinderen.

In de praktijk is gebleken dat banken zeer terughoudend zijn bij het financieren van wooncoöperaties, ook wanneer er sprake is van een sluitende businesscase voor het project. De doelgroep, vaak huishoudens met lage en middeninkomens, dient noodzakelijkerwijs zelf een deel van de financiering te regelen. Uit onderzoek blijkt dat de gedeeltelijke bancaire financiering en de eigen financiële middelen van de leden van de wooncoöperatie onvoldoende is om de volledige investering in de te realiseren woningen te bekostigen. Wooncoöperaties kunnen onder voorwaarden een lening (hierna: stimuleringslening) krijgen om dit financieringsgat te overbruggen.

De Verordening Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam (hierna: verordening) is een uitwerking van de in het Eindrapport beschreven financiering van het financieringsgat wat mogelijk ontstaat bij de ontwikkeling van een wooncomplex met sociale en/of middeldure huurwoningen door wooncoöperaties.

Privaatrechtelijk traject wooncoöperaties (voortraject voor aanvraag lening)

Wooncoöperaties kunnen op drie manieren een eigen wooncomplex realiseren:

- De gemeente geeft grond uit in erfpacht waarop door de wooncoöperatie een nieuwbouwcomplex kan worden gerealiseerd. Voor wooncoöperaties gelden bijzondere voorwaarden die opgenomen worden in de erfpachtakte;
- De gemeente geeft grond in erfpacht uit op een bebouwd kavel (gemeentelijk vastgoed) waarin vervolgens woningen worden gerealiseerd door de wooncoöperatie. Ook voor deze variant gelden bijzondere voorwaarden voor wooncoöperaties die opgenomen worden in de erfpachtvoorwaarden;
- Door een wooncomplex over te nemen van een woningcorporatie waarbij de erfpachtvoorwaarden die gelden voor woningcorporaties moeten worden omgezet naar voorwaarden die gelden voor wooncoöperaties.

Om een wooncomplex te realiseren doorloopt de wooncoöperatie eerst een privaatrechtelijk traject. In dit traject wordt door de gemeente eisen gesteld om de realisatie van een wooncomplex van een wooncoöperatie goed te waarborgen. Hiertoe worden bijvoorbeeld de erfpachtvoorwaarden aangevuld met bepalingen die in het bijzonder gelden voor wooncoöperaties (eisen aan de statuten van de wooncoöperatie).

Het gaat daarbij om bepalingen die:

- regelen dat het zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet is toegestaan om uit te ponden, dat wil zeggen: het erfpachtrecht te splitsen of over te dragen aan een andere partij (bijvoorbeeld een belegger);
- eisen stellen aan de huurprijs van de woning (sociale of middeldure huurprijs);
- helder definiëren in geval van middeldure huurwoningen dat het gaat om woningen met een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens tot de bovengrens die bepaald is voor middeldure huurwoningen.
- de huurstijging beperken;
- eisen stellen aan de statuten met betrekking tot toewijzing aan de juiste doelgroep;
- eisen dat er is sprake van een (coöperatieve) vereniging met een democratisch bestuur, waarbij de leden zeggenschap hebben over het (te realiseren) vastgoed wat zij beheren;
- bepalen dat de wooncoöperatie geen winstoogmerk mag hebben.

Voor de werving van een wooncoöperatie die een wooncomplex op een gemeentelijke erfpachtkavel (onbebouwd of bebouwd) vindt er een selectieprocedure plaats. Deze selectieprocedure is beschreven in de "Selectiebrochure kavel voor Wooncoöperatie". Hierin staat onder andere beschreven dat de wooncoöperatie een plan van aanpak en een haalbare businesscase dient te overleggen. Indien burgemeester en wethouders de stukken uit de plan van aanpakfase als voldoende hebben beoordeeld zal de gemeente met de wooncoöperatie een optieovereenkomst sluiten onder de in de selectiebrochure gestelde termijnen en voorwaarden. Het door de wooncoöperatie opgestelde plan van aanpak en businesscase maken onderdeel uit van de optieovereenkomst en worden als bijlage bij de optieovereenkomst gevoegd. Zodra dit voortraject is doorlopen krijgt de wooncoöperatie een bevestiging dat het traject positief is doorlopen. Het positief doorlopen van het voortraject is noodzakelijk om de stimuleringslening aan te kunnen vragen. Meer informatie over aanbod en de te doorlopen stappen is te vinden op de website www.amsterdam.nl/zelfbouw.

Bij overname van een wooncomplex van een woningcorporatie wordt in het voortraject tussen de wooncoöperatie en woningcorporatie een optieovereenkomst gesloten waaruit blijkt dat de woningcorporatie bereid is het wooncomplex te verkopen aan de wooncoöperatie en er tussen beide partijen overeenstemming is over het bedrag en het moment van verkoop.

Aanvraag stimuleringslening

Wanneer het privaatrechtelijke voortraject positief is doorlopen is het mogelijk voor de wooncoöperatie om een stimuleringslening aan te vragen bij burgemeester en wethouders.

De wooncoöperatie komt in aanmerking voor de stimuleringslening als voldaan is aan de volgende voorwaarden (artikel 6):

- de wooncoöperatie heeft het privaatrechtelijke voortraject positief doorlopen of overlegt een optieovereenkomst tussen de wooncoöperatie en woningcorporatie om een wooncomplex over te nemen;
- het betreft een te ontwikkelen wooncomplex waar de erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperatie gelden of kunnen gelden;
- de wooncoöperatie gaat akkoord met de erfpachtvoorwaarden.

De stimuleringslening betreft een zakelijke annuïteitenlening, met hypothecaire zekerheid vanaf de realisatiefase, waarbij automatische incasso van rente en aflossing verplicht is (artikel 4). De hoogte van de stimuleringslening bedraagt maximaal € 50.000, maar nooit meer dan de werkelijk gemaakte of begrote kosten. De lening wordt in twee delen gesplitst:

- in de planfase: de kosten van de planontwikkeling met een maximum van gemiddeld € 15.000 per woning. Dit bedrag is in fasen te lenen, hierbij geldt steeds een maximum leenbedrag van driemaal de eigen inleg tot een maximum leenbedrag van € 15.000;
- in de realisatiefase: de kosten voor de realisatie van het wooncomplex (stichtingskosten) met een maximum van in totaal €50.000 per woning verminderd met het leenbedrag uit de planfase en niet meer dan het financieringsgat dat overblijft na een minimale eigen inleg van 5% van de stichtingskosten en de maximale bancaire financiering

Indien de wooncoöperatie voldoet aan alle voorwaarden uit artikel 6 wordt door burgemeester en wethouders een positieve beschikking verleend waarin de maximale hoogte van de stimuleringslening en de voorwaarden en verplichtingen waaronder de stimuleringslening wordt toegekend worden opgenomen (artikel 9). De beschikking wordt verleend onder de ontbindende voorwaarde dat een lenings-

overeenkomst wordt gesloten met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn).

Sluiten van een leningsovereenkomst

De uitvoering van deze financieringsregeling is uitbesteed aan de SVn. De SVn is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen die werkzaam zijn in de volkshuisvesting. De SVn beheert voor deze partijen verschillende fondsen. SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk die samen met onder andere gemeenten, bewoners en ondernemers helpt bij het financieren van maatregelen die onder normale marktomstandigheden niet mogelijk waren geweest.

Op basis van de positieve beschikking van de burgemeester en wethouders kan de wooncoöperatie een offerte aanvragen bij SVn. SVn toetst onder andere de kredietwaardigheid van de wooncoöperatie alvorens een leningsovereenkomst te sluiten. Bij deze toets maakt SVn onder andere gebruik van de stukken die zijn ingediend bij burgemeester en wethouders conform artikel 7 en door burgemeester en wethouder zijn verstrekt aan SVn. Indien uit de toets van SVn blijkt dat is voldaan aan alle door SVn gestelde voorwaarden zal een leningsovereenkomst worden overeengekomen met de wooncoöperatie. Indien niet is voldaan aan alle door SVn gestelde voorwaarden komt er geen leningsovereenkomst tot stand. Dit heeft tot gevolg dat de ontbindende voorwaarde van de beschikking in werking treedt en de lening op nul euro wordt vastgesteld (artikel 9, derde lid).

Vaststelling van de stimuleringslening

Wanneer de werkzaamheden aan het wooncomplex zijn voltooid dient de stimuleringslening te worden vastgesteld (artikel 11). De vaststelling betreft een verantwoording van de wooncoöperatie aan burgemeester en wethouders over de activiteiten waarvoor de stimuleringslening is toegekend. De aanvraag tot vaststelling van de stimuleringslening dient binnen acht weken na de voltooiing van de werkzaamheden bij burgemeester en wethouders te worden gedaan. Burgemeester en wethouders stellen de stimuleringslening niet vast indien de bouwwerkzaamheden uit het ingediende plan niet of gedeeltelijk hebben plaatsgevonden of als de stimuleringslening is toegekend op grond van onjuist gegevens. Wanneer de stimuleringslening niet of gedeeltelijk wordt vastgesteld wordt het resterende deel teruggevorderd.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begripsomschrijving

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de verordening worden gebezigd. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast.

a. Aanvrager

De term aanvrager in deze verordening verwijst naar de wooncoöperatie die bij burgemeester en wethouders een aanvraag doet voor een stimuleringslening.

b. Burgemeester en wethouders

Met burgemeester en wethouders wordt in deze verordening bedoeld het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

c. Eigen inleg

Onder eigen inleg wordt verstaan de inleg van financiële middelen door de wooncoöperatie. De eigen inleg kan bijvoorbeeld bestaan uit spaargeld van de leden, crowdfunding en subsidies.

d. Financieringsgat

Het gaat hierbij om het bedrag dat de wooncoöperatie tekortkomt bij het benodigde bedrag om de stichtingskosten voor de ontwikkeling en realisering van de sociale en middeldure huurwoningen in een wooncomplex te bekostigen en de som van de financiering door derden (banken, investeerders, etc.) en de eigen inleg.

e. Huurwaarde

De huurwaarde is de maximale maandelijkse huurprijs van de woning die op basis van publiekrechtelijke regulering (zoals het woonwaarderingssysteem of een bestemmingsplan) of private afspraken (zoals erfpachtvoorwaarden) geldt.

f. Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Om vast te stellen of de huurprijs van een woning onder of boven de liberalisatiegrens ligt wordt gekeken naar de kale huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. De huurliberalisatie-

grens wordt jaarlijks vastgesteld. In het jaar 2021 was het grensbedrag € 752,33. Dit bedrag is dus bepalend voor woonruimten waarvoor in 2021 een huurovereenkomst is gesloten.

g. Middeldure huurwoningen

Middeldure huurwoningen zijn woningen waarvoor een middeldure huurprijs geldt. De maximale hoogte van de huur geldt op basis van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplannen en is onder andere uitgewerkt in de Verordening doelgroepen woningbouw 2019.

h. Optieovereenkomst

De optieovereenkomst is een overeenkomst die aan de erfpachtovereenkomst voorafgaat en waarbij de optiehouder in de gelegenheid wordt gesteld om na te gaan of de optiehouder mogelijkheid ziet voor eigen rekening en risico een bouwplan te ontwikkelen en de haalbaarheid van de uitvoering daarvan na te gaan met inachtneming van de door de gemeente of de woningcorporatie gestelde voorwaarden en voorschriften. Pas wanneer de optiehouder daartoe in staat blijkt wordt hij in de gelegenheid gesteld om erfpachter te worden.

i. Planfase in geval van kavelerfpachtuitgifte (onbebouwd of bebouwd)

Bij kavelerfpachtuitgifte (onbebouwd of bebouwd) wordt in de planfase het ontwerp gemaakt, de businesscase opgesteld, de omgevingsvergunning aangevraagd en dient de wooncoöperatie te zorgen voor de definitieve aanneem- en financieringsovereenkomsten. In deze fase is er nog geen onderpand voor een eventuele lening, waardoor banken deze fase niet financieren.

j. Planfase in geval van overname wooncomplex woningcorporatie

Bij de planfase in geval van overname van een wooncomplex in erfpacht uitgegeven aan een woningcorporatie wordt allereerst onderzocht of het technisch mogelijk is om de bestaande erfpachtvoorwaarden om te zetten naar erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties. Indien omzetting van de erfpachtvoorwaarden van het wooncomplex technisch mogelijk is en daarnaast de businesscase en het plan van aanpak van de wooncoöperatie goedgekeurd zijn door burgemeester en wethouders zullen burgemeester en wethouders een brief sturen waarin de mogelijkheid tot omzetting bevestigd wordt. In deze fase wordt een eventueel ontwerp gemaakt, de businesscase opgesteld, de omgevingsvergunning aangevraagd en dient de wooncoöperatie te zorgen voor de definitieve aanneem- en financieringsovereenkomsten en definitieve overeenstemming met de woningcorporatie en gemeente. In deze fase is er nog geen onderpand voor een eventuele lening, waardoor banken deze fase niet financieren.

k. Realisatiefase in geval van kavelerfpachtuitgifte (onbebouwd of bebouwd)

Deze fase start vanaf het moment dat de kavel in erfpacht is uitgegeven en de wooncoöperatie kan starten met de (ver)bouw van het wooncomplex. De bouwwerkzaamheden kunnen dan van start gaan. Deze fase duurt tot aan de voltooiing van de bouwwerkzaamheden van het wooncomplex.

l. Realisatiefase in geval van overname wooncomplex woningcorporatie

Deze fase start vanaf het moment dat de corporatie de woningen heeft overgedragen aan de wooncoöperatie. De verbouw, verduurzamings- of uitbreidingswerkzaamheden kunnen dan van start gaan. Deze fase duurt tot aan de voltooiing van de bouwwerkzaamheden aan/van het wooncomplex of tot aan het moment dat aan alle contractuele voorwaarden voor overname van het wooncomplex is voldaan.

m. Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen waarvoor een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens geldt of hoort te gelden. De hoogte van sociale huur is wettelijke gemaximeerd in het nationale Besluit huurprijzen woonruimten (op basis van het nationale woningwaarderingstelsel).

n. Stichtingskosten

Dit is de som van alle kosten voor het oprichten of realiseren van een bouwproject en bestaat uit de bouwkosten, bijkomende kosten en de grondkosten.

o. Stimuleringslening

Dit is een zakelijke lening die wooncoöperaties kunnen aanvragen bij burgemeester en wethouders om het mogelijke financieringsgat (deels) te dichten, zodat zij het wooncomplex kunnen ontwikkelen en sociale en middeldure huurwoningen in de gemeente Amsterdam kunnen realiseren. De stimuleringslening is bedoeld voor de dekking van de kosten die de wooncoöperaties moeten maken ter realisering en ontwikkeling van het wooncomplex.

p. SVn

De afkorting SVn staat voor Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Deze organisatie voert de financieringsregeling waarvoor de kaders in deze verordening zijn opgenomen uit.

q. Werkelijke kosten

Het betreft hier de bouw- en ontwerpkosten om het wooncomplex te bouwen. Hieronder kunnen materiaal- en arbeidskosten en bijkomende kosten zoals de notaris en rente, maar ook bijvoorbeeld het inhuren van de architect, of de kosten voor de constructeur en bouwfysisch adviseur vallen.

r. Woningcorporatie

Een woningcorporatie is een toegelaten instelling voor volkshuisvesting die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van woonruimten met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

s. Wooncomplex

Een wooncomplex is een verzameling woningen die een eenheid vormt en die door een wooncoöperatie wordt verhuurd aan haar leden. De woningen zijn bijvoorbeeld op dezelfde wijze gebouwd en liggen dicht bij elkaar in één of meerdere straten.

t. Wooncoöperatie

De toekomstige bewoners richten samen een vereniging op: de wooncoöperatie. De leden van de wooncoöperatie zijn samen verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en het beheer van hun wooncomplex. De wooncoöperatie wordt de erfpachter van de grond dan wel neemt een wooncomplex over van een woningcorporatie. De leden huren hun woning van hun wooncoöperatie. Op deze manier hebben de bewoners veel zeggenschap over hun leefruimte én zijn zij collectief eigenaar, terwijl ze individueel huren. De wooncoöperatie zoals bedoeld in deze verordening mag geen winstoogmerk hebben, noch de winst aan haar leden toebedelen.

Artikel 2 Doel verordening

Dit artikel regelt het doel van deze verordening. In het rapport "Aan de slag met wooncoöperaties" is het voornemen opgenomen van de gemeente Amsterdam om leningen te verstrekken aan wooncoöperaties. Deze verordening schept de kaders voor de aanvraag en verstrekking van zakelijke leningen voor de financiering van de gemaakte kosten door een wooncoöperatie ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van sociale en middeldure huurwoningen binnen een wooncomplex in de gemeente Amsterdam.

Artikel 3 Activiteiten

De stimuleringslening wordt toegekend om twee typen activiteiten te financieren:

- het nieuw ontwikkelen en bouwen van sociale en/of middeldure huurwoningen in een wooncomplex op gemeentelijk aanbod (kavel of vastgoed) waarbij vervolgens deze woningen worden verhuurd aan de leden van de wooncoöperatie (artikel 3, onderdeel a); of
- voor de aankoop en verbouwing van een wooncomplex die eigendom is van een woningcorporatie om de woningen voor een sociale of middeldure huurprijs te verhuren aan de leden van de wooncoöperatie (artikel 3, onderdeel b).

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de stimuleringslening zijn voor beide typen activiteiten geregeld in artikel 6.

Artikel 4 Hoogte stimuleringslening

Artikel 4 regelt de hoogte en de overige kenmerken van de stimuleringslening. In het eerste en het tweede lid is bepaald wat de maximale hoogte van de mogelijk toe te kennen stimuleringslening is. Het bedrag wordt in twee delen gesplitst:

- in de planfase: de kosten van de planontwikkeling met een maximum van gemiddeld € 15.000 per woning. Dit bedrag is in fasen te lenen, hierbij geldt steeds een maximum leenbedrag van driemaal de eigen inleg tot een maximum leenbedrag van € 15.000 per woning;
- in de realisatiefase: de kosten voor de realisatie van het wooncomplex (stichtingskosten) met een maximum van in totaal € 50.000 per woning verminderd met het leenbedrag uit de planfase en niet meer dan het financieringsgat dat overblijft na een minimale eigen inleg van 5% van de stichtingskosten en de maximale bancaire financiering.

De stimuleringslening bedraagt nooit meer dan de werkelijk gemaakte of begrote kosten. Indien de stimuleringslening in de realisatiefase daadwerkelijk wordt verstrekt vormen de lening in de planfase en de lening in de realisatiefase één lening.

In het derde lid staat vermeld dat de stimuleringslening nadrukkelijk niet mag worden gebruikt om de erfpacht in één keer af te kopen. De gemeente biedt twee manieren om de jaarlijkse canonverplichting te betalen: canon en afkoop. Bij jaarlijkse canonbetaling is er geen financiering van de bank nodig voor de erfpacht. In het geval van afkoop wordt de jaarlijkse canonverplichting voor de (eeuwigdurende) looptijd van het erfpachtrecht bij vooruitbetaling voldaan tegen betaling van een afkoopsom. Het is niet mogelijk de afkoop van erfpacht mee te financieren indien gebruik gemaakt wordt van de stimuleringslening.

In het vierde lid is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders geregeld om af te wijken van het leenbedrag als bedoeld in het eerste lid. Het uitgangspunt is het maximale leenbedrag uit het eerste lid, maar dit lid biedt de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om in bijzondere omstandigheden maatwerk te bieden.

In het vijfde lid worden de overige kenmerken van de stimuleringslening beschreven. Het uitgangspunt bij de lening is een maximale looptijd van 15 jaar na oplevering van het wooncomplex. De jaren voor oplevering hoeft er nog niet afgelost te worden. Aflossing kan op basis van een annuïteit van 30 jaar. Dit betekent dat het periodieke aflossingsbedrag berekend wordt alsof er gedurende 30 jaar aflossing mogelijk is. De looptijd van de lening is maximaal 15 jaar (vanaf oplevering) zodat het bedrag aldan na 15 jaar nog niet is afgelost en in een keer afgelost moet worden. Indien de wooncoöperatie dit niet uit haar reserves of op andere wijze in een keer kan aflossen, zal zij dienen zorg te dragen voor herfinanciering van het opstaande bedrag.

Er moet een marktconforme rente worden betaald. De rente voor de stimuleringslening is vast gedurende de maximale looptijd van 15 jaar na oplevering van het wooncomplex. Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks de rente vast. De datum waarop de aanvraag bij SVn wordt ingediend is bepalend, welke vastgestelde rente aangeboden wordt.

Verder wordt een hypotheekrecht gevestigd op het wooncomplex. Na oplevering van het wooncomplex is er een onderpand waarop de hoofdfinancier, meestal een bank, het grootste deel van de financiering op zich neemt. Meestal heeft deze financierer, een recht van hypotheek op het onderpand gevestigd. De gemeente zal eveneens een recht van hypotheek vestigen op het onderpand ter zekerheid van voldoening van de stimuleringslening.

Artikel 5 Leningsplafond en verdeelcriterium

Het leningsplafond is het maximale bedrag dat gedurende een bepaald periode beschikbaar is gesteld door de gemeente voor het doel als vermeld in deze verordening. Er geldt een leningsplafond van twintig miljoen euro (€ 20.000.000) tot en met 31 december 2023. Indien er meer budget vrij kan worden gemaakt binnen de begroting van de gemeente voor het doel van deze verordening zal dit plafond tussentijds kunnen worden bijgesteld naar een hoger bedrag. De aanvragen voor een stimuleringslening worden op volgorde van binnenkomst afgehandeld. Burgemeester en wethouders zullen een leningsaanvraag weigeren voor zover toekenning zou leiden tot overschrijding van het plafond. Indien aanvragen op dezelfde datum zijn ingediend en het plafond zal worden overschreden bij toekenning van deze aanvragen, zal door loting de volgorde van de behandeling van de aanvragen worden bepaald.

Artikel 6 Voorwaarden stimuleringslening

Voor de twee typen activiteiten als genoemd in artikel 3, te weten het nieuw ontwikkelen en bouwen van een woongebouw op gemeentelijk aanbod (kavel of vastgoed) of voor de aankoop en verbouwing van woningen die eigendom zijn van een woningcorporatie gelden grotendeels dezelfde voorwaarden. Hieronder staat kort toegelicht wat deze voorwaarden inhouden.

Activiteiten uit artikel 3, onderdeel a: het nieuw ontwikkelen en bouwen van een woongebouw op gemeentelijk aanbod (kavel of vastgoed)

De voorwaarden voor de activiteiten uit artikel 3, onderdeel a zijn:

- aanvrager heeft het voortraject van de kavelerfpachttuitgifte waarop het wooncomplex wordt gerealiseerd positief doorlopen;
Met het voortraject wordt het privaatrechtelijk traject (o.a. een selectieprocedure en het sluiten van een optieovereenkomst) bedoeld dat wordt doorlopen voordat wordt begonnen aan de bouwwerkzaamheden. Bij het doorlopen van een selectieprocedure bevestigen burgemeester en wethouders in een brief of er een optieovereenkomst gesloten wordt met de betreffende wooncoöperatie voor de betreffende kavel of het vastgoed. Burgemeester en wethouders sturen deze bevestiging nadat zij de businesscase en het plan van aanpak hebben beoordeeld. In het geval er een ander voortraject doorlopen is dan de hierboven beschreven selectieprocedure is ook een bevestigingsbrief nodig van burgemeester en wethouders waaruit blijkt dat er een optieovereenkomst voor erfpachttuitgifte voor wooncoöperaties (AB2016) gesloten zal worden en er sprake is van een haalbare businesscase en het plan van aanpak. Meer informatie over de eisen die gesteld worden aan een plan van aanpak en een businesscase zijn te vinden in de documenten die verstrekt worden bij de aanvang van een selectieprocedure voor een kavel of gemeentelijk vastgoed. Algemene informatie hierover is te vinden op
- het betreft een (geplande) kavelerfpachttuitgifte (onbebouwd of bebouwd) met de erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties; en
Met deze voorwaarden wordt bedoeld op de erfpachtvoorwaarden die in het bijzonder gelden voor wooncoöperaties in aanvulling op de algemene erfpachtbepalingen. In deze voorwaarden worden bijvoorbeeld specifieke eisen gesteld aan de statuten van de wooncoöperaties, waaronder

de hoogte van de huurprijs en de huurprijsstijging en het niet zonder toestemming van de burgemeester en wethouders kunnen overdragen van het wooncomplex.

- de aanvrager gaat schriftelijk akkoord met de toepassing van de erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties.
De wooncoöperatie dient akkoord te gaan met bovengenoemde erfpachtvoorwaarden die in het bijzonder gelden voor wooncoöperaties.

Activiteiten uit artikel 3, onderdeel b: voor de aankoop en verbouwing van woningen die eigendom zijn van een woningcorporatie)

De voorwaarden voor de activiteiten uit artikel 3, onderdeel b zijn:

- uit de optieovereenkomst tussen aanvrager en woningcorporatie blijkt dat op basis van de overeengekomen verwervingsom en overdrachtmoment een naar het oordeel van burgemeester en wethouders haalbare businesscase mogelijk is;
Het is van belang dat er overeenstemming is met de woningcorporatie en dat omzetting van het erfpachtrecht van de bepalingen voor woningcorporaties naar bepalingen voor wooncoöperaties mogelijk is. Overeenstemming met corporatie blijkt uit een ondertekende overeenkomst tussen de wooncoöperatie en woningcorporatie. Op basis van de overeengekomen verwervingsom en overdrachtmoment moet een haalbare businesscase mogelijk zijn. Het aankoopbedrag en de verbouwkosten zijn financieerbaar op basis van de huuropbrengsten. Daarnaast dient het moment van overdracht en de werkzaamheden die nodig zijn voorafgaand aan overdracht afgestemd zijn, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van vergunningen (bijvoorbeeld bij gedeeltelijke bestemmingswijziging).
- de bestaande erfpachtvoorwaarden, of delen daarvan, die gelden voor het wooncomplex kunnen worden omgezet naar de erfpachtvoorwaarden die gelden voor wooncoöperaties; en
Voor woningcorporaties gelden de Algemene bepalingen 1998, dit zijn andere algemene erfpacht bepalingen dan de erfpachtvoorwaarden die gelden voor wooncoöperaties. Om die reden is omzetting van het erfpachtrecht nodig bij overname door een wooncoöperatie. Het beleid voor deze omzetting is vastgelegd in het collegebesluit 'Aanvullend beleid voor de overgang van erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht ten behoeve van de overname van corporatiewoningen door wooncoöperaties' (27 oktober 2020). Het beleid gaat alleen over de overgang van (ongesplitste) AB1998-rechten naar AB2016, en niet over gesplitste AB2000-rechten bijvoorbeeld in het geval er binnen een complex al woningen verkocht zijn. Of de omzetting van het erfpachtrecht mogelijk is blijkt uit een bevestigingsbrief die burgemeester en wethouders aan de wooncoöperatie sturen. In deze brief geven burgemeester en wethouders ook aan of zij het plan van aanpak en de businesscase heeft goedgekeurd.
- de aanvrager gaat schriftelijk akkoord met de toepassing van de omzetting van de erfpachtvoorwaarden als bedoeld in onderdeel b.
De wooncoöperatie dient akkoord te gaan met bovengenoemde erfpachtvoorwaarden die in het bijzonder gelden voor wooncoöperaties.

Artikel 7 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

In artikel 7 is beschreven op welke wijze de aanvraag voor de stimuleringslening dient te worden ingediend en welke stukken bij de aanvraag moeten worden gevoegd. De aanvraag kan alleen elektronisch worden ingediend. De wooncoöperatie dient de aanvraag en de bijbehorende documenten in bij het aanvraagloket op de website van de gemeente Amsterdam via een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier (eerste lid). In het tweede en derde lid staat beschreven welke bescheiden in ieder geval dienen te worden overlegd per type activiteit. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullend op het tweede en derde lid het overleggen van andere bescheiden verlangen van de aanvrager indien dit nodig is om de aanvraag te beoordelen (vierde lid). Indien er documenten ontbreken heeft de aanvrager eenmalig de mogelijkheid om binnen vier weken de aanvraag aan te vullen om te voorkomen dat de aanvraag buiten behandeling wordt gesteld (vijfde en zesde lid).

Artikel 8 Beslistermijn

Burgemeester en wethouder nemen binnen acht weken na ontvangst van een complete aanvraag een beslissing op de aanvraag (eerste lid). Deze termijn kan eenmaal worden verdaagd met vier weken (tweede lid). Indien de beslissing op de aanvraag niet op tijd wordt gegeven leidt dit niet tot de beslissing dat stimuleringslening wordt verleend (derde lid).

Artikel 9 Verlening beschikking

Burgemeester en wethouders toetsen of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit artikel 6. Indien de aanvrager voldoet aan de voorwaarden verlenen burgemeester en wethouders een positieve beschikking. In het eerste lid van artikel 9 is geregeld wat de inhoud van een beschikking in ieder geval

zal zijn bij verlening van de stimuleringslening, namelijk de maximale hoogte van de lening en de voorwaarden en verplichtingen waaronder de stimuleringslening wordt toegekend.

In artikel 4:36 van de Algemene wet bestuursrecht is geregeld dat ter uitvoering van een beschikking een overeenkomst kan worden gesloten. Ook bij de stimuleringslening wordt aanvullend op de afgegeven beschikking een leningsovereenkomst gesloten. Dit is voor de stimuleringslening geregeld in het tweede lid van artikel 9. De gemeente heeft de uitvoering van deze financieringsregeling uitbesteed aan SVn. SVn sluit de leningsovereenkomst met de aanvrager die een positieve beschikking heeft gekregen van burgemeester en wethouders. Voordat SVn een leningsovereenkomst met aanvrager sluit zal eerst een toetsing plaatsvinden aan de voorwaarden van SVn. Deze voorwaarden zien onder andere op de beoordeling van de financiële kredietwaardigheid van de aanvrager en financiële haalbaarheid van de activiteiten als bedoeld in artikel 3.

De beschikking tot verlening van de stimuleringslening wordt onder ontbindende voorwaarde toegekend (derde lid). De beschikking wordt verleend onder de ontbindende voorwaarde dat een leningsovereenkomst wordt gesloten met SVn. In geval SVn na toetsing van alle stukken aan de voorwaarden van SVn besluit om geen leningsovereenkomst te sluiten met de aanvrager treedt de ontbindende voorwaarde in werking. Dit heeft tot gevolg dat de stimuleringslening op nul euro wordt vastgesteld. Er komt alsdan geen lening tot stand.

Artikel 10 Weigeringsgronden

In dit artikel staan de weigeringsgronden opgenomen waarop burgemeester en wethouders een aanvraag kunnen weigeren. Het betreft de volgende gronden:

- het leningsplafond als bedoeld in artikel 5 is bereikt;
- niet is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6;
- de aanvraag wordt ingediend nadat de activiteiten als bedoeld in artikel 3 reeds zijn uitgevoerd;
- gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat niet aan de erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties zal worden voldaan;
- gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Deze weigeringsgronden gelden aanvullend op de weigeringsgronden die zijn opgenomen in afdeling 4.2.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een geweigerde aanvraag komt niet in aanmerking voor een stimuleringslening.

Artikel 11 Vaststelling lening

Wanneer de werkzaamheden aan het wooncomplex zijn voltooid dient de wooncoöperatie een aanvraag tot vaststelling van de stimuleringslening in te dienen bij burgemeester en wethouders. Volgens het eerste lid dient deze aanvraag binnen acht weken na voltooiing van de bouwwerkzaamheden aan het wooncomplex te worden ingediend op de daartoe voorgeschreven wijze. Bij deze aanvraag dient de wooncoöperatie de volgende stukken te overleggen (tweede lid):

- bewijs van goedkeuring van alle bestuurders van de wooncoöperatie om de aanvraag tot vaststelling van de stimuleringslening te doen;
- een verslag waaruit blijkt dat de activiteiten waarvoor de lening is toegekend zijn verricht. Met activiteiten worden de werkzaamheden aan of ten behoeve van het wooncomplex bedoeld; en
- een financieel verslag over de aan de activiteiten verbonden uitgaven.

Burgemeester en wethouders nemen binnen acht weken na ontvangst van een complete aanvraag een beslissing op de aanvraag (derde lid). Deze termijn kan eenmaal worden verdaagd met vier weken (vierde lid).

Aanvullend op afdeling 4.2.5 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen burgemeester en wethouders de stimuleringslening niet vaststellen in geval de omstandigheden uit het vijfde lid zich voordoen. Indien de activiteiten als bedoeld in artikel 3 niet of gedeeltelijk hebben plaatsgevonden en/of de stimuleringslening is toegekend op grond van onjuiste gegevens zal de lening niet of gedeeltelijk worden vastgesteld, hetgeen kan betekenen dat burgemeester en wethouders de gehele of een deel van de lening zullen terugvorderen.

Artikel 12 Intrekking Stimuleringslening

Burgemeester en wethouders kunnen een toegekende stimuleringslening intrekken. Dit kan aanvullend op afdeling 4.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht op grond van de volgende intrekkingsoorzaken:

- indien de aanvrager zelf onjuiste gegevens heeft verstrekt op basis waarvan de lening was toegekend (onderdeel a);
- indien het wooncomplex niet is gerealiseerd volgens het ingediende plan, tenzij door burgemeester en wethouders daarvoor is gegeven (onderdeel b);

- indien de woningen in het wooncomplex niet worden verhuurd conform de erfpachtvoorwaarden (onderdeel c);
- indien de aanvrager niet heeft voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorwaarden of bepalingen (onderdeel d).

Artikel 13 Nadere regels

In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere voorschriften te stellen bij de uitvoering van deze verordening.

Artikel 14 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, waarin strikte toepassing van de onderhavige verordening tot onbillijkheden leidt, op een voor een aanvrager gunstige wijze afwijken van een of meer bepalingen van deze verordening.