



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: BCZ
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Herbevestiging gemaakte financieringsafspraken gemeente Maastricht - Wonen Boven Winkels Maastricht N.V.

1. Aanleiding.

In 1991 is door de gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht, de ING (weer uitgestapt in 1995) en Woonpunt de deelneming Wonen Boven Winkels Maastricht N.V. (WBW) opgericht. De toenmalige leegstand in de binnenstad van panden boven winkels leidde tot verpaupering en een gevoel van onveiligheid in de binnenstad. WBW heeft als centrale doelstelling het bevorderen van het wonen in de binnenstad. Vanuit deze centrale doelstelling levert WBW o.a. een bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid en de veiligheid van de binnenstad, het bieden van huisvesting aan kleine huishoudens en aan studenten die graag binnenstedelijk willen wonen en tenslotte aan de instandhouding van monumentale panden.

Sinds de oprichting van deze deelneming treedt de gemeente Maastricht op als aandeelhouder en financier van WBW. Ook heeft de gemeente Maastricht de afgelopen jaren subsidie verstrekt aan WBW om een de woningen boven winkels te kunnen realiseren. Het laatste collegebesluit omtrent de financiering dateert uit 2008 en omvat een financieringsarrangement van maximaal € 75 miljoen met een volledige zekerheid voor de gemeente Maastricht middels het recht van 1^e hypotheek en het hanteren van een opslag van 10 basispunten voor kortlopende leningen en 15 basispunten voor langlopende leningen.

Op 22 april 2014 heeft het college het nieuwe treasurystatuut 2014 gemeente Maastricht vastgesteld. Aangezien hierin de beleidsregels t.a.v. het verstrekken van leningen zijn aangescherpt, is het goed het financieringsarrangement uit 2008 tussen de gemeente Maastricht en WBW te toetsen aan deze nieuwe beleidsregels en e.e.a. opnieuw te laten bevestigen door het college.

2. Relatie met bestaand beleid.

Het treasurystatuut bevat de beleidsregels t.a.v. de treasuryfunctie. Minimaal 1 keer per 4 jaar wordt het treasurystatuut geëvalueerd. Op 22 april jl. heeft het college het nieuwe treasurystatuut vastgesteld. In dit nieuwe treasurystatuut is met name de nieuwe wet- en regelgeving omtrent het schatkistbankieren verwerkt en is het beleid t.a.v. het verstrekken van leningen en garanties aangescherpt.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Gezien het aangepaste en aangescherpte treasurystatuut is het goed het collegebesluit uit 2008 betreffende het financieringsarrangement gemeente Maastricht – WBW te toetsen aan dit nieuwe statuut. Onderstaand de belangrijkste criteria waaraan is getoetst:



- **Publieke taak:** De gemeente vindt het belangrijk dat de binnenstad bewoond is. Dit komt de leefbaarheid en veiligheid van de binnenstad ten goede. Door het realiseren van woonruimtes boven winkels in het centrum van de stad, wordt deze doelstelling gerealiseerd en tevens wordt het door de gemeente gewenste 'gemengde bezit' in de binnenstad gecreëerd. Om dit te kunnen realiseren is er in het verleden een aantal subsidies verstrekt aan WBW. WBW creëert huisvesting aan kleine huishoudens en aan studenten die graag binnenstedelijk willen wonen. Bovendien worden monumentale panden in stand gehouden. Gezien het voorgaande kan de vraag of er hier sprake is van een publieke taak met 'ja' worden beantwoord.
- **Inbrengen voldoende zekerheden:** Ter meerdere zekerheid voor de gemeente Maastricht zijn de betreffende panden ondergebracht in een zogenaamde hypotheekpool, waarbij de gemeente Maastricht dus het recht van 1^e hypotheek heeft. Op dit moment heeft deze hypotheekpool een hypotheekwaarde van ca. € 45,8 miljoen, terwijl er voor ca. 37,2 miljoen aan leningen is verstrekt (zowel kortlopende- als langlopende leningen). De (restant)waarde van de verstrekte leningen mag de actuele hypotheekwaarde nooit overschrijden. Op dit moment is er nog 'ruimte' voor ca. € 8,6 miljoen aan nieuwe leningen. De verwachting is overigens dat er nog slechts enkele leningen aan WBW dienen te worden verstrekt ter financiering van de laatste te realiseren wooneenheden. Daarna zal de leningenportefeuille langzaam maar zeker worden afgebouwd.
- **In staat zijn rente- en aflossing te betalen:** Sinds de gemeente Maastricht financieringen verstrekt aan WBW, heeft WBW altijd correct de rente- en aflossingsverplichtingen voldaan. Ook voor de komende jaren is de verwachting dat WBW haar verplichtingen uit hoofde van de verstrekte leningenportefeuille kan blijven nakomen.
- **Geen sprake van staatssteun:** Het realiseren (en vervolgens verhuren) van woonruimtes boven winkels in de binnenstad is een activiteit die niet door de markt werd en wordt opgepakt. De onrendabele top maakt dat dit niet interessant is voor commerciële partijen. De aanvangsinvesteringen zijn hoog en de aanvangsrendementen zijn laag. Dit is voor winkeliers (eigenaren van de panden) niet op te hoesten, omdat de liquiditeitstekorten de eerste jaren fors oplopen (en zelfs in sommige gevallen niet wordt terug verdiend). Projectontwikkelaars stappen er ook niet in, omdat winkeliers hun panden niet willen verkopen (is nl. vaak hun oude dag voorziening). Feitelijk heeft de gemeente Maastricht samen met de andere aandeelhouders WBW opgericht om te realiseren wat de markt niet doet: het bevorderen van het wonen in de binnenstad door het creëren van woonruimtes boven winkels. Een aantal jaar geleden heeft WBW geprobeerd haar commerciële eenheden te verkopen aan de markt. Deze commerciële eenheden zijn in het verleden gerealiseerd om de onrendabele top op de woningen te beperken. Er bleek echter geen enkele commerciële marktpartij geïnteresseerd in deze commerciële portefeuille van WBW. Dit toont eens te meer aan dat marktpartijen zelfs deze activiteiten met een relatief goed rendement niet oppikken, laat staan dat ze woningen met een slechter rendement oppikken. Daarnaast besteedt WBW de verkregen financiële middelen op marktconforme wijze, zodat er geen niet-marktconform voordeel aan partijen wordt verstrekt. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er bij het verstrekken van financieringen aan WBW geen sprake is van staatssteun.
N.b. er heeft eveneens toetsing plaatsgevonden aan de Wet markt en overheid (zie paragraaf 11).

Uit deze toets blijkt dat het collegebesluit uit januari 2008 ongewijzigd in stand kan blijven.



4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Conform bepalingen in het treasurywettelijk kader worden er minimaal 2 partijen (financiële instellingen, geldmakelaars) benaderd bij het aantrekken van financieringsmiddelen voor derden. Op basis van de ontvangen offertes wordt de meest gunstige partij gekozen. Kortlopende leningen (looptijd < 1 jaar) worden vervolgens met een opslag van 10 basispunten (0,10%-punt) doorverstrekkt aan WBW, langlopende leningen (looptijd > 1 jaar) worden doorverstrekkt met een opslag van 15 basispunten.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

De leningen worden niet aan WBW verstrekt met het oogmerk financieel voordeel te behalen, maar puur ter ondersteuning van de te realiseren ondernemingsdoelstelling.

De opgenomen en doorverstrekte leningen worden in meerjarig perspectief verantwoord in de kostenplaats rente binnen de algemene dienst. De rentevoordelen die ontstaan door de gehanteerde opslagen landen uiteindelijk ten gunste van het gemeentebrede resultaat.

10. Voorstel.

Voorgesteld wordt het collegebesluit uit 2008 te herbevestigen:

Een financieringsarrangement tussen de gemeente Maastricht en WBW van maximaal € 75 miljoen, met volledige zekerheid voor de gemeente Maastricht in de vorm van het recht van 1^e hypotheek en het hanteren van opslagen van 10- of 15 basispunten voor resp. kort- en lang geld.

11. Vervolg / Planning.

Na het collegebesluit zal de manager concernzaken WBW op de hoogte hiervan stellen.

De consequenties van deze nota in relatie tot gedragsregels uit de Wet markt en overheid zijn onderkend en zullen nader worden onderzocht. Indien een raadsbesluit ter vaststelling van een



activiteit in het algemeen belang noodzakelijk is, dan zal dit begin 2015 (na gereedkoming van de jaarplannen en tezamen met de hieruit voortvloeiende overige economische activiteiten in het algemeen belang) via het college aan de raad worden voorgelegd.

Collegenota