



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Ruimte, Vastgoed, Treasury, Projectmanagement, WOM  
B. Er is wel overeenstemming:  
C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder Van Grootheest d.d. 5 januari 2015 en 23 maart 2015 en met wethouder Aarts d.d. 27 maart 2015

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)  
CPO initiatief Stichting Betrokken Wonen

---

## 1. Aanleiding.

Stichting Betrokken Wonen (hierna te noemen: SBW) heeft de gemeente en WOM benaderd om te bekijken of een mogelijke realisatie van een wooncomplex van circa 20 koopappartementen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna te noemen: CPO) mogelijk is. Hiervoor wordt de locatie gelegen in het gebied Sphinx Zuid/Noord, bekend als Maagdendries ongenummerd (kadastraal Gemeente Maastricht, sectie A nr. 8018 gedeeltelijk) vooralsnog wenselijk geacht naar aanleiding van reeds uitgevoerde quick-scans. WOM is eigenaar van de voornoemde locatie aan de Maagdendries. De functie van wonen is rechtstreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan Sphinx en het Beeldkwaliteitsplan dat hier onderdeel van uitmaakt. De functie zal passend moeten zijn binnen de kaders van Herijking Grondexploitatie Belvédère. Partijen wensen een nadere onderzoeksfase van 12 maanden aan te gaan onder voorwaarden zoals vastgelegd in het Ambitie-Statement tussen SBW en WOM, waarin SBW de nader in het Ambitie-Statement geformuleerde onderzoeken op eigen kosten zal uitvoeren en voor de periode van 12 maanden na ondertekening van het Ambitie-Statement exclusiviteit verkrijgt, inhoudende dat WOM tijdens deze periode de voornoemde locatie aan de Maagdendries niet aan een andere partij zal verkopen. Indien partijen binnen de onderzoeksfase positief besluiten op de financiële haalbaarheid van het CPO initiatief, zal een uitgifteovereenkomst worden aangegaan binnen de kaders zoals in het Ambitie-Statement opgenomen en conform de gemeentelijke verkoopvoorwaarden.

Het Ambitie-Statement tussen WOM en SBW ligt thans ter vaststelling voor. Korthedshalve wordt verwezen naar de inhoud van de overeenkomst.

Daarnaast is door de gemeente (afdeling Ruimte) in het kader van CPO aan SBW een renteloze lening toegezegd conform de voorwaarden zoals vastgelegd in de geldleningovereenkomst tussen de gemeente en SBW, mits goedkeuring door de gemeenteraad. Deze goedkeuring door de gemeenteraad en de inhoud van de geldleningovereenkomst ligt thans ter vaststelling voor.

Korthedshalve wordt verwezen naar de inhoud van de overeenkomst.

Het CPO initiatief kan een wenselijke impuls zijn van planontwikkeling Sphinx. En een eerst CPO initiatief met voorbeeldwerking voor de rest van de stad. Een experiment waardoor de gemeente ervaring opdoet met de specifieke kansen en problemen die dit soort projecten met zich meebrengt in relatie tot wet- en regelgeving en financiering. Een experiment dat naadloos past in De Nieuwe Stadsontwikkeling: kleinschalig, van onderop, duurzaam, in coproductie etc.

Met dit initiatief wordt ingespeeld op het initiatiefvoorstel vraaggericht bouwen 2012 (VVD) en met de raadsnota herijking grex 2014 waarin werd aangekondigd dat binnen Sphinx-Zuid ruimte zou worden geboden voor dit soort initiatieven.



### *Ambitie-Statement*

Deze overeenkomst wordt aangegaan tussen WOM en SBW.

Het beoogde wooncomplex zal via CPO gerealiseerd worden, waarbij SBW danwel een nader te noemen meester een uitgifteovereenkomst sluit met WOM ten behoeve van het gezamenlijk ontwikkelen, coördineren, ontwerpen van de woningen op voornoemde locatie aan de Maagdendries door de uiteindelijke kopers van SBW danwel nader te noemen meester.

Het Ambitie-Statement verwoordt de kaders waarbinnen partijen het sluiten van een uitgifteovereenkomst voorbereiden en welke nadere onderzoeken door SBW nog dienen te worden uitgevoerd tijdens de looptijd van het Ambitie-Statement. Het Ambitie-Statement kan door beide partijen worden ontbonden indien binnen de looptijd van 12 maanden na ondertekening van het Ambitie-Statement tussen partijen geen uitgifteovereenkomst is gesloten.

Tijdens de looptijd van het Ambitie-Statement dient SBW voor eigen rekening en risico de financiële haalbaarheid aan te tonen van het CPO initiatief op voornoemde locatie aan de Maagdendries. SBW dient inzicht te verschaffen in de volgende zaken:

- wie wordt de partij met wie WOM de beoogde uitgifteovereenkomst gaat sluiten? SBW of nader te noemen meester? Met een nader te noemen meester wordt bedoeld een Vereniging van Opdrachtgevers waarin de uiteindelijke kopers van de woningen en SBW in deel nemen. De nader te noemen meester dient naar het oordeel van WOM voldoende financiële draagkracht te hebben. WOM gaat in geen enkel geval separate uitgifteovereenkomsten aan met de separate kopers;
- SBW dient aan te tonen dat er voldoende draagkracht is voor het CPO initiatief door middel van het aantonen van intentieovereenkomsten met potentiële kopers of huurders voor minimaal 70% van de woningen;
- SBW zal met een erkende architect een ontwerp maken van het beoogde wooncomplex en het definitieve programma van het wooncomplex vaststellen.

Partijen zullen naar aanleiding van de resultaten uit bovengenoemde onderzoeken positief of negatief besluiten op de financiële haalbaarheid van het CPO initiatief. Bij een positief besluit zullen partijen binnen de looptijd een uitgifteovereenkomst aangaan. Zie voor de uitgiftevoorwaarden paragraaf 9 (Financiën).

### *Geldleningovereenkomst*

Deze overeenkomst wordt aangegaan tussen de gemeente (concernstaf) en Stichting Betrokken Wonen.

Het betreft een renteloze geldlening van maximaal € 47.864,- in het kader van werkzaamheden die SBW als geldnemer uitvoert om de haalbaarheid aan te tonen van het CPO initiatief op de voornoemde locatie aan de Maagdendries. De geldlening wordt op basis van facturen gefaseerd uitgekeerd. Zie voor de leningvoorwaarden paragraaf 9 (Financiën).

## **2. Relatie met bestaand beleid.**

College- en raadsbesluiten/relevante beleidsstukken/overeenkomsten:

- Bestemmingsplan Sphinx vastgesteld d.d. 22-09-2009;
- Raadsbesluit d.d. 08-07-2014 inzake kaders van Herijking Grondexploitatie Belvédère;
- Raadsbesluit MeerjarenOntwikkelingsprogramma ISV 2010-2014, december 2009;



- Raadsbesluit Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2014, juli 2014.
- (Raadsbesluit stedelijke programmering woningbouw, januari 2010;)
- Initiatiefvoorstel vraaggericht bouwen, januari 2012;
- (Structuurvisie, mei 2012;)
- (Lokale woonagenda, september 2012;)
- Collegebesluit Uitwerking vraaggericht bouwen, april 2013;
- Collegebesluit Vraaggericht bouwen: evaluatie en voorstellen voor vervolg d.d. 23.09.14.

### **3. Gewenst beleid en mogelijke opties.**

Zie paragraaf 1, 2, 9 en 11. Het CPO initiatief kan een wenselijke impuls zijn van planontwikkeling Sphinx en een eerste CPO initiatief met voorbeeldwerking voor de rest van de stad. Een experiment waardoor de gemeente ervaring opdoet met de specifieke kansen en problemen die dit soort projecten met zich meebrengt in relatie tot wet- en regelgeving en financiering. Een experiment dat naadloos past in De Nieuwe Stadsontwikkeling: kleinschalig, van onderop, duurzaam, in coproductie etc.

### **4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Indien partijen binnen de looptijd van het Ambitie-Statement een uitgifteovereenkomst sluiten dan neemt SBW de inspanningsverplichting op zich om het beoogde bouwplan zoveel als mogelijk met inachtneming van de gemeentelijke beleidsdoelstelling op het gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving te laten ontwerpen. Het beoogde bouwplan zal in ieder geval voorzien in gebruik van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC keurmerk of een gelijkwaardig alternatief. Toepassing van metalen delen aan de buitenzijde van het gebouw als dak- en/of gevelbekleding wordt vermeden. De Stichting Betrokken Wonen heeft de ambitie geformuleerd om het complex energieneutraal te realiseren en bij de bouw een BREEAM-certificering als norm te nemen.

### **5. Personeel & Organisatie.**

Niet van toepassing.

### **6. Informatie en automatisering.**

Niet van toepassing.

### **7. (Duurzame) aanbestedingen.**

Niet van toepassing.

### **8. Beheersparagraaf IBOR.**



Niet van toepassing.

## 9. Financiën

### *Ambitie-Statement*

Partijen dragen hun eigen onderzoekskosten.

Mocht het nader uit te werken bouwplan niet blijken te voldoen aan het bestemmingsplan dan kan alsnog een anterieure overeenkomst van toepassing zijn waarin het gemeentelijke kostenverhaal als gevolg van een planologische procedure verhaald zal worden op SBW. Door SBW betaalde exploitatiebijdrage zal in geval van juridische levering van de grond met de alsdan verschuldigde koopsom worden verrekend. Komt er geen uitgifteovereenkomst tot stand dan blijft de door SBW betaalde exploitatiebijdrage voor rekening van SBW.

Indien partijen tot een positief besluit komen inzake de financiële haalbaarheid van het CPO initiatief en een uitgifteovereenkomst sluiten binnen de looptijd van het Ambitie-Statement zal ten behoeve van het beoogde bouwplan WOM na het verlenen van de omgevingsvergunning aan SBW overgaan tot levering van de locatie aan de Maagdendries. Dit zal bestaan uit een verkoop tegen marktconforme uitgifteprijs en de gemeentelijke verkoopvoorwaarden (en eventueel onder verrekening van eventueel door SBW betaalde exploitatiebijdrage op grond van een anterieure overeenkomst). De staat van de te leveren locatie is bouwrijp en geschikt voor beoogd gebruik.

De nader te bepalen verkoopprijs dient aldus nog te worden bepaald, doch betaling hiervan zal aan de orde zijn bij notariële levering binnen 4 weken na het verkrijgen van een bruikbare onherroepelijke omgevingsvergunning. De nadere verkoopvoorwaarden worden vastgelegd in de beoogde uitgifteovereenkomst.

De koop-/verkoopprijs van de grond zal overeenkomstig het vigerende grond- en vastgoedbeleid via een externe taxatie worden bepaald. De grondwaarde zal in deze taxatie residueel bepaald worden. De relatie met de grex cijfers is evident. De inspanningen van SBW leiden naar verwachting tot een kostenreductie in de uiteindelijke stichtingskosten van het complex. Deze kostenreductie valt ten deel aan SBW en zal dus niet leiden tot een stijging van de residuele grondwaarde.

Deze methodiek is toegelicht aan SBW en aan Urbannerdam (Urbannerdam werkt in opdracht van SBW en is een specialistisch adviesbureau in het opzetten en begeleiden van Zelfbouwprojecten en Klushuizen). Urbannerdam zal SBW positief adviseren omtrent de te volgen methodiek.

Een indicatieve grondprijsberekening met bandbreedte wordt als bijlage aan het Ambitie-Statement toegevoegd. Kopers kunnen een (ondergrondse) parkeerplaats op eigen terrein van SBW huren of kopen.

### *Geldleningovereenkomst*

Kernprobleem bij CPO projecten is de voorfinanciering van met name de professionele procesbegeleiding en de kosten voor een architect. Initiatiefnemers moeten kosten maken voordat er met een bank een afspraak kan worden gemaakt over hypothecaire financiering (er is immers nog geen onderpand) en potentiële deelnemers moeten in de initiatieffase vaak nog geworven worden, waardoor van hen aan het begin van het planproces geen financiële bijdrage gevraagd kan worden.

SBW heeft de gemeente verzocht een financiële bijdrage te leveren in de kosten van de initiatieffase (€ 71.864,-). Dekking hiervoor kan gevonden worden in het door de raad in 2009 uit het ISVIII budget



2010-2014 nr. 076100026 afgezonderde deelbudget voor vraaggericht bouwen. Hieruit kunnen financiële bijdragen worden gegeven voor concrete en praktisch toepasbare pilots en experimenten. Bij de beoordeling is onderscheid gemaakt in eenmalige, specifiek aan CPO verbonden kosten (procesbegeleiding) en meer reguliere kosten die later in het planproces hypothecair gefinancierd kunnen worden. Dat resulteert in het voorstel om een subsidie te geven van € 24.000,- voor procesbegeleiding. Deze wordt achteraf uitgekeerd op basis van ingediende rekeningen. Voor het restant van de kosten van maximaal € 47.864,- wordt een lening verstrekt.

Voorafgaand aan dit verzoek is aan SBW - binnen de randvoorwaarden van het raadsbesluit ISV III - een subsidie toegezegd van maximaal € 5.000,- voor een eerste haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek is afgerond en staat mede aan de basis van de huidige vervolgstappen. Het hiervan resterende budget (€ 765,-) wordt in mindering gebracht op de aanvullende subsidie. Aangezien SBW geen partij is als genoemd in paragraaf 8 van het treasurystatuut 'Beleid ten aanzien van het verstrekken van leningen' (SBW is geen woningcorporatie, deelneming of gelieerde instelling), er geen zekerheden kunnen worden gegeven door SBW en de lening niet marktconform (want renteloos) wordt verstrekt, dient de gemeenteraad over het verstrekken van een lening aan SBW een expliciet besluit te nemen. Dit besluit wordt uitgelokt middels bijgevoegde raadsnota. Het betreft een renteloze geldlening van maximaal € 47.864,- zonder aanvullende zekerheden ter dekking van kosten in de initiatieffase (met name architectenkosten). De lening wordt gefinancierd uit het budget vraaggericht bouwen. De doelstelling van de lening past binnen de randvoorwaarden van het raadsbesluit. Hiermee wordt vooruitgelopen op een eventueel samen met banken en provincie in te stellen revolverend fonds plankosten ontwikkeling CPO. Wachten op de - onzekere - instelling van dit fonds duurt te lang en zou de voortgang van dit initiatief ongewenst ophouden. Omdat het om een experimentele pilot gaat en er door de gemeente geen lening hoeft te worden aangetrokken, is een uitzondering op het Treasurystatuut mogelijk.

De gemeente keert de geldlening gefaseerd uit op basis van de door SBW overlegde facturen die zij moet voldoen aan externe onderzoeks-/adviesbureaus als gevolg van de werkzaamheden inzake het CPO initiatief aan de Maagdendries gebaseerd op de kosten voor de initiatieffase, zoals opgenomen in het subsidieverzoek d.d. 1 september 2014 aan de gemeente.

De gemeente verlangt de volgende stukken van SBW voor gefaseerde uitbetaling van de geldlening:

- het door alle partijen ondertekende Ambitie-statement tussen SBW en WOM inzake het CPO initiatief;
- Opdrachtbevestiging architect;
- Facturen inzake externe CPO onderzoekskosten gericht aan geldnemer waarop de geldlening gefaseerd wordt uitgekeerd.

SBW verbindt zich de uitgekeerde gefaseerde bedragen van de lening in één keer volledig af te lossen op het moment de hypothecaire financiering tussen SBW en de bank inzake het CPO initiatief rond is, doch uiterlijk binnen drie jaren na ondertekening van de Geldleningovereenkomst. Indien binnen deze termijn van drie jaren SBW niet de locatie aan de Maagdendries voor het CPO initiatief notarieel heeft verkregen van WOM en dit - naar het oordeel van de gemeente - niet verwijtbaar is aan SBW, dan dient SBW slechts 75% van de uitgekeerde gefaseerde bedragen van de lening in één keer af te lossen binnen de voornoemde looptijd. Het resterende uitgekeerde bedrag wordt dan kwijtgescholden. Indien na de looptijd van deze drie jaren de geldlening niet voor het totale leningbedrag van € 47.864,- is uitgekeerd, kan SBW hier geen aanspraak meer op maken.

Indien enige termijn van aflossing niet op de vervaldatum als voren omschreven mocht zijn betaald, zal door SBW, van de dag af waarop SBW in verzuim is tot die van betaling, een vergoeding van



1 ½% per maand verschuldigd zijn over het achterstallige bedrag, waarbij gedeelten van een maand voor een gehele maand worden gerekend.

Vervroegde gehele of gedeeltelijke aflossing van de geldlening is gedurende de gehele looptijd alleen toegestaan met goedkeuring van de gemeente.

Alle kosten op sluiten en tenuitvoerleggen van de Geldleningovereenkomst, nu en later, alsmede alle belastingen en/of heffingen, die op of met betrekking tot de aflossing van deze lening en de betaling van vergoedingen of kosten worden of zullen worden geheven, zijn voor rekening van SBW.

Deze casus is voorgelegd aan Paulussen advocaten om te bezien of sprake is van staatssteun. Het verstrekken van een subsidie en een renteloze lening, is geen staatssteun, omdat het CPO geen onderneming is. Mocht later blijken dat het CPO toch een bedrijfsmatig karakter krijgt (door mogelijke huurconstructies), blijft het totale bedrag van subsidie en vrijgestelde rente ver onder de geldende norm (minimusregeling) en is er nog altijd geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

#### **10. Voorstel.**

- 1 De gemeenteraad goedkeuring te vragen om in afwijking van het treasurystatuut de geldleningovereenkomst aan te gaan met de stichting betrokken wonen, e.e.a. conform bijgevoegd raadstuk.
- 2 Het Ambitie-Statement tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en Stichting Betrokken Wonen aan te gaan, als het besluit zoals vermeld onder 1 is genomen.
- 3 De twee aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten tot het aangaan van het Ambitie-Statement, waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.
- 4 De Geldleningovereenkomst tussen de gemeente en Stichting Betrokken Wonen vast te stellen, na goedkeuring door de gemeenteraad;
- 5 Wijzigingen in de geldleningovereenkomst, na goedkeuring door de gemeenteraad, te mandateren aan de treasurer.
- 6 Een subsidie, aan SBW, ter hoogte van € 24.000,-, welke gefinancierd wordt uit het ISV III budget, 2010-2014 nr. 076100026 te verlenen.

#### **11. Vervolg / Planning.**

##### *Ambitie-Statement*

- De looptijd van het Ambitie-Statement is 12 maanden na ondertekening van het Ambitie-Statement door beide partijen;
- Het beoogde bouwplan voor het CPO wooncomplex –indien partijen binnen de looptijd van het Ambitie-Statement een uitgifteovereenkomst sluiten- zal verder worden uitgewerkt rekening houdend met de kaders als gesteld in het bestemmingsplan Sphinx, het Beeldkwaliteitsplan en het Herijkingsdocument Grondexploitatie Belvédère en mogelijke parkeeroplossingen;
- SBW heeft de ambitie om binnen 12 maanden na het ondertekenen van de uitgifteovereenkomst de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd te hebben;
- De beoogde locatie aan de Maagdendries, gelegen in het gebied Sphinx Zuid/Noord, zal de komende jaren het toneel zijn van grote bouwbevingen. De deelprojecten zijn benoemd en in een voorlopige planning uitgezet die onderdeel uitmaakt van het Ambitie-Statement. Deze ""bouwputsituatie"" zal enige jaren aan de orde zijn.

##### *Geldleningovereenkomst*



De lening wordt gefaseerd uitgekeerd indien het Ambitie-Statement door WOM en SBW is getekend op basis van facturen inzake CPO onderzoekskosten van externe onderzoeks-/adviesbureaus gericht aan SBW. Zie paragraaf 9 (Financiën).

Collegenota