



Samenvatting

Het college heeft ingestemd met de erfpachtovereenkomst die de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) zal aanbieden aan de toekomstige bewoners en erfpachters van de 16 lofts (appartementen) gelegen op de koppen van het Eiffelgebouw op de zesde en zevende verdieping. De lofts worden uitgegeven via een openbare inschrijvingsprocedure waarna met de hoogste bidders per loft een erfpachtovereenkomst wordt ondertekend. Op deze wijze krijgen de koppen van het Eiffelgebouw een nieuwe invulling conform het bestemmingsplan die past binnen het beoogde profiel van het ambtiedocument 'Het antwoord van de Sphinx'.

Beslispunten

1. In te stemmen met de erfpachtovereenkomst die de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. zal aanbieden aan de toekomstige erfpachters van de 16 lofts gelegen op de koppen van het Eiffelgebouw, onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.;
2. Wijzigingen in de erfpachtovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.;
3. De twee aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot uitgifte aan de toekomstige erfpachters van de 16 lofts waarna de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit zal overgaan en de erfpachtovereenkomsten met de erfpachters zal aangaan nadat de openbare inschrijvingsprocedure is afgerond.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2017:



1. Aanleiding

Het college heeft op 26 september 2017 besloten tot uitgifte van de 16 lofts gelegen op de zesde en zevende verdieping van de koppen van het Eiffelgebouw (nabij de Boschstraat te Maastricht) door middel van een openbare inschrijvingsprocedure op basis van de hoogste prijs. Ook is toen besloten dat deze lofts worden uitgegeven in erfpacht en aangegeven dat de erfpachtvoorwaarden nog nader worden uitgewerkt in overleg met de portefeuillehouder.

De lofts worden casco gerenoveerd uitgegeven en gesplitst in appartementsrechten. Het appartementsrecht geeft recht op het exclusieve gebruik voor bewoning van de loft inclusief bijbehorende berging en dakterras gelegen in het voornoemde Eiffelgebouw. Het appartementsrecht wordt in erfpacht uitgegeven aan de hoogste bieder per loft blijkend uit de openbare inschrijving. Per loft is via een taxatie een bodemprijs bepaald. Dit is de minimale prijs waarvoor Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) bereid is de lofts in erfpacht uit te geven. De openbare inschrijving wordt begin 2018 gepubliceerd. Onderdeel van deze inschrijving is de erfpachtovereenkomst die nu ter vaststelling voorligt. In deze overeenkomst is vastgelegd onder welke voorwaarden de lofts (de appartementsrechten) in erfpacht worden uitgegeven. Voor de erfpachtvoorwaarden en de bodemprijzen wordt verwezen naar paragraaf 3 van dit voorstel.

2. Context

- Collegebesluit Uitgifte in erfpacht van de lofts Eiffelgebouw d.d. 26 september 2017 (2017-31192);
- Collegebesluit Grondprijzenbrief 2017 d.d. 30 mei 2017 (2017-16362);
- Bestemmingsplan Sphinx 2009 (de woonfunctie voor de lofts is rechtstreeks via het vigerende bestemmingsplan toegelaten);
- Ambitiedocument 'Het antwoord van de Sphinx' vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2013;
- Richtlijnen bij Gronduitgifte Sphinx Noord d.d. november 2014;
- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012;
- Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van (bouw-)terreinen en ander (gebouwd) onroerend goed van de gemeente Maastricht.

3. Gewenste situatie

De appartementsrechten welke het exclusieve recht geven op eigen bewoning van de loft inclusief bijbehorende berging en dakterras worden in erfpacht uit gegeven aan de hoogste bieder. De hoogste bieder wordt bepaald middels een openbare inschrijvingsprocedure. Momenteel is de verwachting dat de vraag het aanbod overstijgt. Daarom is gekozen voor de voorgestelde aanpak.



Per loft is via een taxatie een bodemprijs bepaald. Deze bodemprijzen worden openbaar gemaakt als onderdeel van de openbare inschrijvingsprocedure. Dit is de minimale prijs waarvoor WOM bereid is de lofts in erfpacht uit te geven. Zie voor de bodemprijzen bijlage 2 van dit collegevoorstel. Ingeval niet alle lofts via de openbare inschrijvingsprocedure worden uitgegeven wegens gebrek aan belangstelling blijven die lofts voorlopig in beheer bij WOM en zullen aanvullende verkoopcampagnes worden opgestart. Het eventueel aanpassen van de bodemprijzen is vooralsnog niet aan de orde.

De uitgifte in erfpacht geschiedt voor een periode van 75 jaar, ingaande op het tijdstip van het passeren van de notariële akte. Door de erfpachter is een maandelijkse canon verschuldigd aan WOM voor het gebruik van het appartementsrecht gedurende de volledige periode van 75 jaar. Daarnaast is de erfpachter maandelijks een bijdrage aan WOM verschuldigd voor onderhoud, verzekering en servicekosten c.a.

De jaarlijkse canon wordt berekend op basis van het rentepercentage van 4,3% van de marktwaarde. Dit percentage is door het college vastgesteld voor nieuwe erfpachtcontracten door WOM per 1 januari 2017 (zie het collegebesluit Grondprijzenbrief 2017 d.d. 30 mei 2017). De marktwaarde wordt bepaald door middel van de openbare inschrijvingsprocedure en wordt jaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2019, geïndexeerd. De erfpachter kan vóór het passeren van de notariële akte bij WOM schriftelijk een verzoek indienen om de gehele erfpachttermijn voor 75 jaar af te kopen door betaling van een bedrag ineens (de afkoopsom). De afkoopsom is gelijk aan de marktwaarde van het appartementsrecht welke door middel van de openbare inschrijvingsprocedure bepaald is (het hoogste bod per loft). Op deze wijze komt de bepaling van de afkoopsom overeen met de algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Maastricht.

WOM draagt zorg voor het groot onderhoud van de gedeelten van het Eiffelgebouw die conform de splitsingstekening geen deel uitmaken van het appartementsrecht. Al het onderhoud aan het appartementsrecht zelf is voor rekening van de erfpachter. Ook de overige kosten, lasten en verzekeringen met betrekking tot de gedeelten van het Eiffelgebouw welke niet behoren tot het appartementsrecht zullen op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting aan de erfpachter naar rato worden doorberekend. Deze bijdrage is gedurende de erfpachtperiode maandelijks verschuldigd en zal jaarlijks met ingang van 1 januari 2019 geïndexeerd worden.

Ter voorkoming dat toekomstige bewoners met langdurige verbouwingsplannen teveel overlast bezorgen en ter voorkoming dat er gespeculeerd zal worden (gehandeld wordt met de casco-gerestaureerde lofts) is in de voorwaarden geregeld dat de loft voor bewoning gereed dient te zijn



binnen negen maanden na de datum van het passeren van de notariële akte voor uitgifte in erfpacht van het appartementsrecht mede inhoudende dat de verbouwingwerkzaamheden om het appartement woongereed te krijgen binnen de voornoemde termijn zijn afgerond en de erfpachter op het adres van het appartementsrecht is ingeschreven. WOM kan deze termijn éénmaal met ten hoogste zes maanden verlengen.

De erfpachter verplicht zich de loft te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. De erfpachter mag het appartementsrecht niet aan derden verhuren of in ondererfpacht uitgeven, één en ander behoudens schriftelijke toestemming van WOM. Indien en zodra de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht inzake het appartementsrecht over te dragen aan een andere partij, vóór of binnen drie jaar na de datum van het passeren van de notariële akte voor uitgifte van erfpacht van het appartementsrecht, dient de erfpachter het appartementsrecht eerst aan te bieden aan WOM. Na verloop van voornoemde termijn van drie jaar, is de aanbiedingsplicht van de erfpachter respectievelijk het eerste recht van koop van WOM vervallen.

De erfpachter dient uiterlijk bij ondertekening van de erfpachtovereenkomst een onherroepelijke en onvoorwaardelijke waarborgsom bij de notaris te storten ten behoeve van WOM tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de verplichtingen van de erfpachter tot afname van het appartementsrecht. De waarborgsom is gelijk aan een halfjaar canon zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De erfpachters van de lofts zijn verplicht warmte af te nemen van Ennatuurlijk BV voor de ruimteverwarming en de bereiding van warm tapwater.

De lofts zijn gelegen in het Eiffelgebouw wat is aangewezen als een rijksmonument. De erfpachter dient de monumentale waarden te beschermen. Daar waar het interieur het oorspronkelijke casco raakt, kan dat vergunningsplichtig zijn en kan reversibiliteit een belangrijk aandachtspunt zijn. De erfpachter dient op basis van het Besluit omgevingrecht, onderdeel Wabo, te bepalen of zijn inbouwactiviteiten vergunningsplichtig zijn. Alle werkzaamheden dienen conform het bouwbesluit te worden uitgevoerd. De regels en beperkingen voor wat betreft het monumentale interieur zijn vastgelegd in de erfpachtovereenkomst.

Het Eiffelgebouw is bij de cascorenovatie goed geïsoleerd waardoor een gunstig binnenklimaat ontstaat. Ook zijn op het dak zonnepanelen geplaatst.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.



6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten (de lofts) past binnen de door de gemeenteraad op 27 juni 2017 vastgestelde grondexploitatie Belvédère 2017. De bodemprijzen zijn op basis van externe taxatie vastgesteld en passen binnen respectievelijk overstijgen de eerdere aannames in de grondexploitatie Belvédère. Bij de eerstvolgende algehele actualisatie van de grondexploitatie kunnen de resultaten van de openbare inschrijvingsprocedure inzichtelijk worden gemaakt.

De belastingdienst heeft op onderdelen nog geen definitief standpunt ingenomen (over de grondslag heffing overdrachtsbelasting en doorbelasting kosten Vereniging van Eigenaren (VvE) aan erfpachters met/zonder btw). De overdrachtsbelasting is een risico van de erfpachter. Het met of zonder btw doorbelasten van VvE-bijdragen is voor de WOM budgettair neutraal, mits de btw schadelast door de Wom aan erfpachter kan worden doorberekend.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de erfpachtovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en de toekomstige erfpachters van de 16 lofts gelegen op de koppen van het Eiffelgebouw, onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.;
2. Wijzigingen in de erfpachtovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.;
3. De twee aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot uitgifte aan de toekomstige erfpachters van de 16 lofts waarna de directie van Belvédère



Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit zal overgaan en de erfpachtovereenkomsten met de erfpachters zal aangaan nadat de openbare inschrijvingsprocedure is afgerond.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De openbare inschrijving van de lofts wordt begin 2018 gepubliceerd. De biedingen dienen schriftelijk te worden ingediend bij de betrokken notaris. Nadat de biedingstermijn is afgelopen, worden de bieders geïnformeerd over de voorlopige gunning. Alsdan dienen de hoogste bieders binnen een bepaalde termijn zowel de erfpachtovereenkomst ondertekend te hebben alsmede het formulier quickscan Bibob geheel ingevuld en ondertekend te hebben. Daarna doet WOM uitspraak over het wel of niet verlenen van een goedkeuring aan de levering van een appartementsrecht dat in erfpacht wordt uitgegeven (definitieve gunning). Indien een aanvullend Bibob onderzoek noodzakelijk is dan vindt de definitieve gunning pas plaats na afronding van de Bibob toets. De procedure (inclusief de termijnen) wordt verder uitgewerkt in de publicatie van de openbare inschrijvingsprocedure.