



A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd.

Er heeft overleg met Weth. Aarts plaatsgevonden.

B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Pastoor Moormanstraat 80 (gemeenschapszaal Bosscherveld)

1. Aanleiding.

Met betrekking tot de verkoop van het pand Pastoor Moormanstraat 80 aan de Stichting Beheer en Exploitatie Gemeenschapszaal Bosscherveld (SBEGB) is in de betreffende collegenota alsmede raadsvoorstel een passage opgenomen dat: "Op het moment dat t.z.t. de SBEGB zou ophouden te bestaan, zichzelf opheft of failliet gaat, of anderszins haar activiteiten staakt, het gebouw –maar dan in opgeknapte staat- onder dezelfde constructie, dus tegen € 1,- terug in eigendom komt van de gemeente. Verkoop aan andere partijen dan de gemeente wordt uitgesloten. Ook zal in de nog op te stellen akte worden vastgelegd dat SBEGB het pand niet zodanig mag verhypothekeren dat het terugkooprecht van de gemeente in het geding komt."

SBEGB zal een totaalbedrag investeren in het pand van rond de € 400.000,-. Teneinde de verbouwing van Past. Moormanstraat 80 voor een deel te financieren is SBEGB voornemens om een hypothecaire lening af te sluiten bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF). NRF is bereid een hypothecaire lening te verstrekken voor een bedrag van € 150.000,- op basis van een 30-jarige annuïteit à 1,5 %. De gemeente Maastricht krijgt vervolgens het 1^e recht om de door het NRF te verstrekken c.q. de door NRF verstrekte (restant)hypothecaire c.q. hypotheekbedrag over te nemen indien SBEGB onverhoopt niet (meer) in staat zou zijn om aan zijn/haar aflossingsverplichtingen te voldoen.

De vraag is gesteld of een dergelijke constructie past binnen het genomen collegebesluit (23 april 2013, nr. 2013-17951) en raadsbesluit (18 juni 2013, volgnummer 70-2013, corr.nummer 2013-22124), met name ten aanzien van het terugkooprecht.

De conclusie is dat het terugkooprecht van de gemeente d.m.v. deze constructie niet in het geding komt en dus niet afwijkt van genoemd collegebesluit en raadsbesluit.

Zonder overname van het hypotheekrecht door de gemeente, zou bij een eventueel faillissement van SBEGB de koopoptie tegen 1 euro namelijk niet in stand kunnen blijven omdat de curator c.q. bank (lees: NRF) het vastgoedobject alsdan zou veilen. Dit wordt nu ondervangen doordat de gemeente hypotheekhouder kan worden en bij een eventueel faillissement zelf zal kunnen gaan executeren. Voorts zal er –na verbouwing- sprake zijn van een zodanige toename van de vermogenswaarde van het pand, dat deze waarde het hypotheekbedrag ruim te boven gaat. De vermogenswaarde van het pand –na verbouwing- is op dit moment moeilijk te bepalen doch wordt ingeschat op minimaal € 300.000,-.

Het vorenstaande zal in de nog op te stellen notariële akte van levering worden opgenomen.



2. Relatie met bestaand beleid.

Deze collegenota is een uitwerking van een eerder genomen collegebesluit (d.d. 21 mei 2013) en is hiermee niet in strijd.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Niet van toepassing.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

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

Het is de insteek om het pand Past. Moormanstraat 80 te verkopen aan SBEGB voor € 1,-. Op het moment dat t.z.t. de SBEGB zou ophouden te bestaan, zichzelf opheft of failliet gaat, of anderszins haar activiteiten staakt, het gebouw –maar dan in opgeknapte staat- onder dezelfde constructie, dus tegen € 1,- terug in eigendom komt van de gemeente. Verkoop aan andere partijen dan de gemeente wordt uitgesloten. Ook zal in de nog op te stellen akte worden vastgelegd dat SBEGB het pand niet zodanig mag verhypothekeren dat het terugkooprecht van de gemeente in het geding komt

SBEGB zal een totaalbedrag investeren in het pand van rond de € 400.000,-. Teneinde de verbouwing van Past. Moormanstraat 80 voor een deel te financieren is SBEGB voornemens om een hypothecaire lening af te sluiten ten bedrage van € 150.000,- bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF). De gemeente Maastricht krijgt vervolgens het 1^e recht om de door het NRF te verstrekken c.q. de door NRF verstrekte (restant)hypotheek c.q. hypotheekbedrag over te nemen indien SBEGB onverhoopt niet (meer) in staat zou zijn om aan zijn/haar aflossingsverplichtingen te voldoen.

Door overname van het hypotheekrecht door de gemeente, zou bij een eventueel faillissement van SBEGB de koopoptie tegen 1 euro namelijk niet in stand kunnen blijven omdat de curator c.q. bank het vastgoedobject alsdan zou veilen. Dit wordt nu ondervangen doordat de gemeente hypotheekhouder kan worden en bij een eventueel faillissement zelf zou kunnen gaan executeren (indien gewenst).

Voorts zal er –na verbouwing- sprake zijn van een zodanige toename van de vermogenswaarde van het pand, dat deze waarde het hypotheekbedrag ruim te boven gaat. De vermogenswaarde van het pand –na verbouwing- is op dit moment moeilijk te bepalen doch wordt ingeschat op minimaal € 300.000,-.



10. Voorstel.

- a. Akkoord te gaan en in te stemmen met een door de Stichting Beheer en Exploitatie Gemeenschapszaal Bosscherveld (SBEGB) af te sluiten hypothecaire lening bij het NRF voor een bedrag van € 150.000,- waarbij de gemeente het 1^e recht verkrijgt om de door het NRF te verstrekken (restant) hypotheek over te nemen indien SBEGB niet meer in staat zou zijn om zijn/haar aflossingsverplichtingen te voldoen.
- b. De Stichting Beheer en Exploitatie Gemeenschapszaal Bosscherveld hiervan in kennis te stellen.

11. Vervolg / Planning.

Indien uw college akkoord gaat c.q. instemt met bovenstaand voorstel zal e.e.a. worden opgenomen in de nog op te stellen notariële akte en kan de eigendom van Past. Moormanstraat 80 worden overgedragen aan SBEGB.

Collegenota