



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

gemeenteraad van Maastricht

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

CPO - Betrokken wonen

DATUM

18 mei 2015

BIJLAGEN

1

BEHANDELD DOOR

L. (Lewie) Bernards

DOORKIESNUMMER

043 350 45 81

ONZE REFERENTIE

2015-17596

E-MAILADRES

lewie.bernards@maastricht.nl

FAXNUMMER

043 350 51 59

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van uw vraag en mijn belofte in de raadsronde, bij deze de aanvullende informatie met betrekking tot het raadstuk inzake het CPO project van de Stichting Betrokken Wonen en de afwijking van het treasurystatuut.

De gemeenteraad heeft middels een initiatiefvoorstel, het college de opdracht gegeven om vraaggericht bouwen in Maastricht te stimuleren. Het college is hier vervolgens mee aan de slag gegaan. Er wordt op diverse manieren invulling gegeven aan het voorstel; zo wordt het eigen gemeentelijke vastgoed ingezet (de verkoop van een leegstaande school in Borgharen), zijn we aan de slag met kluswoningen, worden er vrije kavels uitgegeven (zoals in Ambyerveld) en willen we ook in de praktijk onderzoeken waar initiatiefnemers tegenaan lopen als zij aan de slag willen met vraaggericht bouwen. Kortom, het college bekijkt op verschillende manieren hoe vraaggericht bouwen in Maastricht mogelijk gemaakt kan worden. Het blijkt in de praktijk dat initiatiefnemers op het gebied van collectief particulier opdrachtgeverschap tegen forse vraagstukken oplopen waardoor een groot deel van de projecten niet van de grond komt. Met het voorliggende voorstel wil het college onderzoeken welke vraagstukken dit zijn om daar van te leren. Met andere woorden, door een concreet project extra te stimuleren kunnen wij kennis opdoen waar andere projecten straks van kunnen profiteren. Vandaar dat we dit project ook echt in een experimentele setting willen uitvoeren.

De Stichting Betrokken Wonen wil een wooncomplex realiseren van circa 20 appartementen in Sphinx-zuid. De initiatiefnemers Jan Bierhoff en Piet Vogelaar, beiden woonachtig in Maastricht, vormen tevens het bestuur. De Stichting bestaat sinds 2012 en heeft tot nu toe uitsluitend voorbereidende activiteiten verricht. De kosten daarvan zijn grotendeels gedekt uit private middelen van de heren Bierhoff en Vogelaar. In overleg met de fiscus is er een regeling dat financiële verslaglegging uitgevoerd gaat worden vanaf het moment dat uitgaven en inkomsten van betekenis gaan plaats vinden. Een kopie van de stichtingsstatuten zijn bijgevoegd.

De Stichting heeft uitdrukkelijk geen winstoogmerk, statutair vastgelegd zie artikel 2 lid 3, en heeft op dit moment uitsluitend middelen om de lopende uitgaven te dekken, enkele honderden euro's. De tot nu toe gemaakte kosten zijn grotendeels betaald uit het privévermogen van beide bestuurders.

PAGINA

1 van 2



DATUM
18 mei 2015

De heren Bierhoff en Vogelaar hebben destijds het initiatief genomen om via de CPO-formule te gaan om een aantal redenen:

- De wens om mettertijd zelf te gaan wonen in een appartement in de binnenstad.
- De overtuiging dat bouwen volgens het CPO model betere garanties biedt om een woning naar eigen wens te realiseren.
- De overtuiging dat voldoende koopkrachtige vraag is voor dit soort woonconcepten.
- De positieve ervaringen in Nederland en daarbuiten van het CPO-concept.
- De wens om in een energievriendelijk en milieubewuste omgeving te wonen.
- De wens om dit samen te doen met bewoners met soortgelijke ambities.

Ofschoon beide heren geen ervaring hebben met bouwkundige projecten, hebben ze vanuit verschillende achtergronden ruime ervaring met het aansturen van organisaties en projecten. Voorts realiseren ze zich goed dat ook specifieke expertise noodzakelijk is en hebben daartoe al maatregelen genomen. Hiertoe hebben ze een voormalig directeur van een woningcorporatie als adviseur aangetrokken, die eveneens gratis hieraan meewerkt.

De betrokkenheid van de heren Bierhoff en Vogelaar met het project is groot maar gaat niet zover dat ze volledig de financiële risico's van de voorbereidende activiteiten kunnen en willen dragen. Omdat ze al heel wat kosten gemaakt hebben, er geen winstoogmerk is, er een algemeen maatschappelijk belang mee wordt gediend, is het redelijk dat de gemeente ook een (beperkt) deel van de risico's voor haar rekening neemt. Vooral omdat onze verwachting is dat andere toekomstige projecten van de ontstane kennis kunnen profiteren. De kosten waarom het gaat zijn hoofdzakelijk die van ondersteuning (subsidie) en die van het voorlopig ontwerp (lening voor eerste betaling aan architect). Dit in het kader dat de kost voor de baat uitgaat.

Het college is van mening dat, als we aan de slag willen met een weerbarstig onderwerp zoals vraaggericht bouwen, we als gemeente ook de bereidheid moeten hebben om in een experimentele omgeving een concreet project mogelijk te maken. En dat vergt soms, op basis van goede argumenten, afwijken van bestaande kaders. Anders blijft vraaggericht bouwen een mooie kreet op papier maar wordt er uiteindelijk in de praktijk geen enkele steen op de andere gestapeld.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.



OPRICHTING STICHTING

Vandaag, zesentwintig september tweeduizend elf, verscheen voor mij, _____
mr. **Branko Reumkens**, notaris in de gemeente Beek, _____
de heer **Pieter Johannes Leendert Vogelaar**, _____
wonende te 6226 WR Maastricht, Gaspeldoorn 8, _____
geboren te Krabbendijke _____
op zeven mei negentienhonderd zesenvierig, _____
houder van een Nederlands paspoort met nummer NS538FK71, _____
gehuwd.

De comparant verklaarde bij deze akte een stichting op te richten en daarvoor de
volgende statuten vast te stellen: _____

NAAM EN ZETEL

Artikel 1

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Betrokken Wonen**. _____
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Maastricht. _____

DOEL

Artikel 2

1. De stichting heeft ten doel: _____
 - a. het realiseren van woon- en werkcomplexen rondom het thema _____
duurzaamheid, alsmede het promoten van duurzaam, milieuvriendelijk _____
bouwen; _____
 - b. het aangaan van geldleningen al dan niet onder verstrekking van _____
zekerheden uitsluitend ten behoeve van de realisatie of het onderhoud van _____
duurzame woon- en werkcomplexen; _____
 - c. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de _____
ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn. _____
2. De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door _____
 - het bouwen en exploiteren van tenminste vijftien (15) duurzame woonunits _____
en een expositiecentrum rondom het thema duurzaam bouwen en wonen. _____
 - het organiseren van workshops en lezingen, alsmede het organiseren van _____
sociale, culturele en educatieve activiteiten rondom het thema duurzaam _____
bouwen en wonen; _____
 - het organiseren, ondersteunen, ontwikkelen en initiëren van alle andere _____
evenementen, activiteiten en middelen die nodig, nuttig, bevorderlijk of _____
wenselijk blijken te zijn om dit doel te bereiken. _____
3. De stichting heeft uitdrukkelijk geen winstoogmerk. _____

BESTUUR: SAMENSTELLING, WIJZE VAN BENOEMEN (EN BELONING)

Artikel 3

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen _____
aantal van ten minste drie (3) bestuurders. _____
2. De bestuurders worden benoemd en geschorst door het bestuur. In vacatures _____
moet zo spoedig mogelijk worden voorzien. Het bestuur kiest uit zijn midden _____
een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De functies van _____

- secretaris en penningmeester kunnen door één persoon worden vervuld.
3. De bestuurders worden benoemd voor een periode van drie jaar. Zij treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Een volgens het rooster afgetreden bestuurder is onmiddellijk, doch ten hoogste tweemaal herbenoembaar. De in een tussentijdse vacature benoemde bestuurder neemt op het rooster van aftreden de plaats in van degene in wiens vacature hij werd benoemd.
 4. Tot bestuurslid kunnen niet worden benoemd personen die:
 - a. al dan niet in dienstbetrekking van de stichting zijn;
 - b. al dan niet door tussenkomst van een onderneming of instelling in welke rechtsvorm dan ook, als beroepsbeoefenaren voor de stichting werkzaamheden verrichten.
 5. Ingeval van één of meer vacatures in het bestuur behoudt het bestuur zijn bevoegdheden.
 6. De bestuurders ontvangen geen beloning voor hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten.

BESTUUR: TAAK EN BEVOEGDHEDEN

Artikel 4

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, tenzij het besluit wordt genomen met algemene stemmen van alle in functie zijnde bestuurders.
3. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, tenzij het besluit wordt genomen met algemene stemmen van alle in functie zijnde bestuurders.
4. Erfstellingen mogen slechts onder het voorrecht van boedelbeschrijving worden aanvaard.

BESTUUR: VERGADERINGEN

Artikel 5

1. De vergaderingen van het bestuur worden gehouden in Nederland in de gemeente waar de stichting haar zetel heeft.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering van het bestuur (de jaarvergadering) gehouden, waar in elk geval aan de orde komt de vaststelling van de balans en de staat van baten en lasten. Daarnaast wordt elk kwartaal een vergadering gehouden.
3. Voorts worden vergaderingen gehouden, wanneer één van de bestuurders daartoe de oproeping doet.
4. De oproeping tot een vergadering geschiedt ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend, door middel van een oproepingsbrief.
5. Een oproepingsbrief vermeldt, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen.
6. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter. Indien deze afwezig is



d

voorzien de aanwezige bestuurders in de leiding van de vergadering. Tot dat moment wordt de vergadering geleid door de in leeftijd oudste aanwezige bestuurder.

7. De secretaris notuleert de vergadering. Bij afwezigheid van de secretaris wordt de notulist aangewezen door degene die de vergadering leidt. De notulen worden vastgesteld en getekend door degenen, die in de vergadering als voorzitter en notulist hebben gefungeerd. De notulen worden vervolgens bewaard door de secretaris.
8. Toegang tot de vergaderingen van het bestuur hebben de in functie zijnde bestuurders en degenen die daartoe door het bestuur zijn uitgenodigd.

BESTUUR: BESLUITVORMING

Artikel 6

1. Het bestuur kan in een vergadering alleen besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is.
Een bestuurder kan zich in een vergadering door een andere bestuurder laten vertegenwoordigen nadat een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht is afgegeven. Een bestuurder kan daarbij slechts voor één andere bestuurder als gevolmachtigde optreden.
2. Is in een vergadering niet de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders worden besloten omtrent de onderwerpen welke op de eerste vergadering op de agenda waren geplaatst. Bij de oproeping tot de tweede vergadering moet worden vermeld dat en waarom een besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.
3. Zolang in een vergadering alle in functie zijnde bestuurders aanwezig zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen, mits met algemene stemmen, ook al zijn de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht genomen.
4. Het bestuur kan met algemene stemmen ook buiten vergadering besluiten nemen. Van een aldus genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na mede-ondertekening door de voorzitter als notulen wordt bewaard.
5. Iedere bestuurder heeft het recht tot het uitbrengen van één stem. Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
6. Alle stemmingen in een vergadering geschieden mondeling, tenzij één of meer bestuurders vóór de stemming een schriftelijke stemming verlangen. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
7. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.
8. In alle geschillen omtrent stemmingen beslist de voorzitter van de vergadering.

BESTUUR: DEFUNGEREN

Artikel 7

Een bestuurder defungeert:

- door zijn overlijden of indien de bestuurder een rechtspersoon is, door haar ontbinding of indien zij ophoudt te bestaan;
- door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
- door zijn aftreden (al dan niet volgens het in artikel 3 bedoelde rooster van aftreden);
- door ontslag door de gezamenlijke overige bestuurders;
- door ontslag op grond van artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek;
- door het in dienst treden van de stichting of op andere wijze beroepsmatig werkzaam worden voor de stichting, een en ander als bedoeld in artikel 3 lid 4.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 8

- Het bestuur vertegenwoordigt de stichting.
- De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders.
- Tegen een handelen in strijd met artikel 4 leden 2 en 3 kan tegen derden beroep worden gedaan.
- Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuurders, alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

BOEKJAAR EN JAARSTUKKEN

Artikel 9

- Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
- Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
- Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting te maken, op papier te stellen en vast te stellen. Voor zover wettelijk voorgeschreven of door het bestuur gewenst worden de balans en de staat van baten en lasten onderzocht door een door het bestuur aangewezen registeraccountant, accountant-administratieconsulent dan wel een andere deskundige in de zin van artikel 2:393 Burgerlijk Wetboek. Deze deskundige brengt alsdan omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de in het vorige lid bedoelde stukken.
- Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren.
- De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens



gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

REGLEMENT

Artikel 10

1. Het bestuur is bevoegd een reglement vast te stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, die naar het oordeel van het bestuur (nadere) regeling behoeven.
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is bevoegd het reglement te wijzigen of te beëindigen.
4. Op de vaststelling, wijziging en beëindiging van het reglement is het bepaalde in artikel 11 lid 1 van toepassing.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 11

1. Het bestuur is bevoegd deze statuten te wijzigen. Een besluit tot statutenwijziging moet met algemene stemmen worden genomen in een vergadering waarin alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. De wijziging moet op straffe van nietigheid bij notariële akte totstandkomen. Iedere bestuurder afzonderlijk is bevoegd de desbetreffende akte te doen verlijden.
3. De bestuurders zijn verplicht een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van het handelsregister.

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 12

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in artikel 11 lid 1 van overeenkomstige toepassing.
3. Een eventueel batig saldo dient bij vereffening dwingend besteed te worden overeenkomstig de doelstelling van de stichting of ten behoeve van een algemeen nut beogende instelling, welke ten doel heeft het ondersteunen van het onderwijs in de Nederlandse taal en Cultuur in het buitenland. Met inachtneming van het vorenstaande wordt, indien het bestuur besluit tot ontbinding, tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld. In andere gevallen van ontbinding wordt de bestemming van het liquidatiesaldo, met inachtneming van het vorenstaande, door de vereffenaars vastgesteld.
4. Na ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders, tenzij bij het besluit tot ontbinding anderen tot vereffenaars zijn aangewezen.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 13

1. In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.
2. Onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan elk via de gangbare

- communicatiekanalen overgebracht bericht, waarvan is gesproken.
3. Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend twaalf.

SLOTVERKLARING

Ten slotte verklaarden de comparanten dat bij deze comparatie

- a. het bestuur bestaat uit drie (3) bestuurders;
- b. voor de eerste maal zijn bestuurders, in de achter het naar vermeldde functie:
 1. de heer Johannes Waltherus Theodorus Maria Buijs wonende te 6226 WR Maastricht, Gaspeldoorn 2 B, geboren te Breda op achtentwintig juni negentienhonderd zesenveertig, ingeschreven in het geregistreerd als partner, voorzitter;
 2. mevrouw Paulina Rosalia Maria Fassaert wonende te 6226 WR Maastricht, Gaspeldoorn 8, geboren te Hilversum op achtentwintig februari negentienhonderd zesenveertig, geboren, secretaris;
 3. de heer Pieter Johannes Leendert Vogel wonende te Utrecht, penningmeester;
- c. in afwijking van artikel 9 lid 1 eindigt het eerste boekjaar van de stichting op eenendertig december tweeduizend twaalf (2012).

SLOT AKTE

De comparant is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparant en de eventuele mede-comparant(s) is, voor zover nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermeldde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te Maastricht, gemeente Boek, op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na bevestigde voorlezing door de comparant ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris,

om veertien uur

ondertekend.

(volgen handtekeningen)