



## Samenvatting

In 1994 is het vastgoedobject Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) door de gemeente verkocht en geleverd aan de (toenmalige) Mutsaersstichting voor een prijs van fl. 700.000,- (€ 317.646). Aangezien deze verkoopprijs ver beneden de economische (markt)waarde lag, heeft de gemeente een voorkeursrecht bedongen op het moment dat de Mutsaersstichting tot verkoop zou willen overgaan: de gemeente zou het pand alsdan kunnen terugkopen voor fl. 700.000,- (€ 317.646) gedeeltelijk gecorrigeerd met de waardeinstijging.

Eind 1996 is het pand -met toestemming van de gemeente- door de Mutsaersstichting doorverkocht aan de Stichting Psycho-medisch streekcentrum Vijverdal, thans Mondriaan. Het terugkooprecht van de gemeente is toen als kettingbeding gehandhaafd en opgenomen in de notariële akte van verkoop aan Vijverdal.

Het terugkooprecht houdt concreet in dat de gemeente (ingeval Mondriaan tot verkoop zou willen overgaan) het pand kan terugkopen tegen 38,89% van de getaxeerde marktwaarde (vrij op naam). Mondriaan heeft recent aangegeven Villa Kanjel te willen verkopen en heeft de gemeente gevraagd of zij gebruik wil maken van haar terugkooprecht.

De marktwaarde is recent door een taxatiecommissie (Ruijters Bedrijfsmakelaars en Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor) vastgesteld op € 1.621.750,- (v.o.n.). Op basis van het terugkooprecht kan de gemeente het pand (terug)kopen voor 38,89% van de getaxeerde waarde ad € 1.621.750,- derhalve een bedrag van € 630.698,57 (v.o.n.).

Om verschillende redenen vinden wij het wenselijk om Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) van Mondriaan (terug) te kopen:

- puur waardetechnisch: de gemeente krijgt een pand in bezit tegen een koopsom welke fors lager ligt dan de getaxeerde marktwaarde;
- qua ontwikkeling is het voor de gemeente belangrijk dat dit monumentale pand -als onderdeel van het Buitengebied Geul en Maas- een goede nieuwe bestemming krijgt die duurzaam is, zowel het pand in stand houdt, alsmede bijdraagt aan het functioneren van het gebied. Door middel van aankoop komt de gemeente in de positie om actief te sturen en invloed uit te oefenen op de verdere ontwikkeling van dit gebied.

### **Beslispunten**

1. Besluiten tot (terug)koop van Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) voor € 630.698,57 vrij op naam (v.o.n.), nadat en indien de raad heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen deze aankoop.

## 1. Aanleiding

Op 4 juli 1994 is het vastgoedobject Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) door de gemeente verkocht en geleverd aan de (toenmalige) Mutsaersstichting voor een prijs van fl. 700.000,- (€ 317.646). Aangezien deze verkoopprijs ver beneden de economische (markt)waarde lag, heeft de gemeente een voorkeursrecht bedongen op het moment dat de Mutsaersstichting tot verkoop zou willen overgaan.

Eind 1996 is het pand -met toestemming van het college van B&W- door de Mutsaersstichting doorverkocht aan de Stichting Psycho-medisch streekcentrum Vijverdal, thans Mondriaan. Het terugkooprecht van de gemeente is toen als kettingsbeding gehandhaafd en opgenomen in de notariële akte van verkoop aan Vijverdal.

Het terugkooprecht houdt concreet in dat de gemeente (ingeval Mondriaan tot verkoop zou willen overgaan) het pand kan terugkopen tegen 38,89% van de getaxeerde marktwaarde v.o.n..

Mondriaan heeft recent aangegeven Villa Kanjel te willen verkopen en heeft de gemeente gevraagd of zij gebruik wil maken van haar terugkooprecht.

De waarde is recent door een taxatiecommissie (Ruijters Bedrijfsmakelaars en Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor) vastgesteld op € 1.621.750,- (v.o.n.). Op basis van het terugkooprecht kan de gemeente het pand (terug)kopen voor 38,89% van de getaxeerde waarde ad € 1.621.750,- derhalve een bedrag van € 630.698,57 (v.o.n.).

Om verschillende redenen vinden wij het wenselijk om Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) van Mondriaan (terug) te kopen:

- puur waardetechnisch: de gemeente krijgt een pand in bezit tegen een koopsom welke fors lager ligt dan de getaxeerde marktwaarde;
- qua ontwikkeling is het voor de gemeente belangrijk dat dit monumentale pand -als onderdeel van het buitengebied Geul en Maas- een goede nieuwe bestemming krijgt die duurzaam is, zowel het pand in stand houdt, als bijdraagt aan het functioneren van het gebied. Door middel van aankoop komt de gemeente in de positie om actief te sturen en invloed uit te oefenen op de verdere ontwikkeling van dit gebied.

## **2. Context**

De aankoop van Villa Kanjel draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen van het programma Buitengoed Geul & Maas (BGM; voorheen Landgoederenzone). BGM is een samenwerkingsverband tussen de Provincie Limburg en de gemeenten Valkenburg a/d Geul, Meerssen en Maastricht. In dat kader past deze aankoop binnen het vastgestelde Grond- en Vastgoedbeleid van de gemeente Maastricht.

Een van de onderdelen van het programma BGM is de uitvoering van het deelproject Groene Gastvrije Gordel in Maastricht waarvoor € 1 mln. ter beschikking is gesteld. Deze subsidie is in grote lijnen bestemd voor aankoop gronden, het realiseren van stadslandbouw in het gebied (een pilot daarvan is in uitvoering nabij Kasteel Vaeshartelt) en het maken van verbindingen zoals bruggen, fiets- en wandelpaden. Specifiek voor Villa Kanjel is € 58.400,- gereserveerd voor aankoop bosgrond op het landgoed grenzend aan de A2 ten behoeve van het aanleggen van een wandel- en fietspad ter ontsluiting van het gebied Mariënwaard.

Uw college is op basis van artikel 160, lid 1, letter e, Gemeentewet bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (o.a. aankopen van onroerend goed).

Omdat het een koopsom betreft hoger dan € 500.000,- en deze aankoop niet valt binnen een door de raad vastgestelde grondexploitatie zal, overeenkomstig artikel 7 van de Financiële verordening van de gemeente Maastricht alsmede overeenkomstig artikel 169, lid 4 Gemeentewet, uw college de raad vooraf inlichtingen geven en ter zake geen definitief besluit nemen dan nadat de raad haar wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt.

Dat zal geschieden middels een peiling in zowel een stads- als raadsronde. Uw college neemt een definitief besluit na de peiling in stads- en raadsronde. Een (apart) raadsbesluit is niet noodzakelijk.

## **3. Gewenste situatie**

In het kader van het programma Buitengoed Geul & Maas onderzoekt de gemeente hoe markante panden c.q. monumenten zoals landgoed Mariënwaard en Villa Kanjel een toekomstbestendige herbestemming kunnen krijgen welke past binnen de gewenste ontwikkeling van dit gebied.

Daarbij wordt gelet op de historische setting, de ruimtelijke samenhang tussen de landgoederen, een optimale ontsluiting voor het publiek en onderlinge verbondenheid van de partijen (in functies, beheer, ontwikkelingsfonds) gericht op een goede samenwerking en constante doorontwikkeling van het gebied. Villa Kanjel kan voor wat betreft een nieuwe bestemming in dat kader niet los worden gezien van de herontwikkeling van landgoed Mariënwaard en de rest van het Buitengoed.

Door middel van aankoop van Villa Kanjel met bijbehorend landschapspark (circa 20.000 m<sup>2</sup>) en bosperceel (circa 31.000 m<sup>2</sup>) komt de gemeente in de positie om –met name in het kader van Buitengoed Geul & Maas- actief te sturen en invloed uit te oefenen op de verdere ontwikkeling van de villa, het naastgelegen koetshuis en omliggende gronden.

Insteek is overigens om de villa, koetshuis, te samen met (een deel van) het landschapspark, op termijn weer te verkopen. Ter zake hebben zich reeds meerdere partijen gemeld welke interesse hebben om Villa Kanjel, etc. te kopen (o.a. Hermon Erfgoed BV en biotechnologisch bedrijf ProStem International). Dienaangaande zullen zo spoedig mogelijk separate voorstellen aan uw college worden voorgelegd. Een (door)verkoop zal de eerder geschepte kaders (met name Buitengebied Geul & Maas) overigens niet beïnvloeden.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **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 aankoopsom bedraagt :	€ 630.698,57 (vrij op naam)
- De (reeds betaalde) taxatiekosten bedragen	€ 2.722,50 (incl. 21% btw)
- Raming overige kosten (o.a. verrekening ozb)	€ <u>1.550,00 +/-</u>
Totale verwervingskosten	€ 634.971,07
Af: - reeds beschikbaar bedrag tbv aankoop bosgrond	€ <u>58.400,00 -/-</u>
Netto verwervingskosten	€ 576.571,07

Deze (netto) verwervingskosten (afgerond € 577.000,-) zullen bij Vastgoed worden geactiveerd. Qua rente wordt nu nog een % gehanteerd van 5,8. Vanaf 1 januari 2016 zal een % worden gehanteerd van 3,5. De verwachting (en het streven) is om aankoop nog in 2015 te laten plaatsvinden, dit ook op dringend verzoek van Mondriaan. In het kader van deze aankoop wordt voorgesteld om een rente-% te hanteren van 3,5% en dus vooruit te lopen op de wijziging van het rente-% met ingang van 1 januari 2016.

De exploitatie van het vastgoedobject ziet er –na aankoop- als volgt uit:

- Kapitaallasten (annuïteit: 3,5%, 40 jaar)	€ 27.019,00
- Ozb (eigenaar)	€ 3.200,00
- Rioolheffing, waterschapslasten etc.	€ 1.505,00
- Opstalverzekering	€ 1.600,00
- Leegstandskosten, beheerskosten, onderhoud	€ <u>29.500,00</u>
Totale exploitatiekosten per jaar	€ 62.824,00

Deze exploitatiekosten komen jaarlijks ten laste van exploitatie bebouwd onroerend goed (BOG-portefeuille) bij Vastgoed.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

## **10. Participatie tot heden**

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel.

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot (terug)koop van Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) voor € 630.698,57 vrij op naam (v.o.n.), nadat en indien de raad heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen deze aankoop.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na peiling van de gemeenteraad middels een stadsronde en raadsronde en besluitvorming (lees: goedkeuring) door uw college van B&W zal zo spoedig mogelijk notariële eigendomsoverdracht plaatsvinden (uiterlijk november/december van dit jaar).