



## Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het landgoed Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) te koop aan te bieden.

Vanwege de omvang en bijzonderheid van het object met bijbehorend grondareaal in relatie tot zijn mogelijke herbestemming/hervinvulling is het voornemen het pand te gaan verkopen middels een tenderprocedure.

De gemeente heeft in 2015 gebruik gemaakt van een terugkooprecht en hiermee het landgoed aangekocht. Één van de redenen was om te zorgen, dat het landgoed een goede nieuwe bestemming zou krijgen rekening houdende met de ontwikkelingen van het gebied waarin het landgoed gelegen is (Buitengoed Geul en Maas).

Bij de aankoop is tevens de insteek geweest om een deel van het landgoed op termijn weer door te verkopen.

Het object dient verder geen gemeentelijk huisvestingsdoel of beleidsdoel en ook vanuit strategisch oogpunt is er geen noodzaak om het langer in eigendom te houden. Daarom zal het object te koop aangeboden worden.

## Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principebesluit tot verkoop Villa Kanjel (Meerssenerweg 1);
2. Het pand openbaar te koop aanbieden middels een tenderprocedure;
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voorleggen aan het college en zo nodig aan de Raad.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 juni 2017:

Conform.



## 1. Aanleiding

In 1994 is het object Villa Kanjel (Meersenerweg 1) door de gemeente verkocht aan de (toenmalige) Mutsaersstichting.

De gemeente had een terugkooprecht bedongen omdat de verkoopprijs destijds ruim beneden de economische (markt)waarde lag. In 2015 is door Stichting Mondriaan het pand aan de gemeente te koop aangeboden. De gemeente heeft gebruik gemaakt van haar terugkooprecht en het pand teruggekocht in januari 2016.

De overwegingen om het object terug te kopen waren:

- Qua ontwikkelingen van het gebied is het voor de gemeente belangrijk, dat dit monumentale pand en groen – als onderdeel van het Buitengebied Geul en Maas – een goede nieuwe bestemming krijgt die duurzaam is, het pand in stand houdt en bijdraagt aan het functioneren van het gebied;
- Puur waardetechnisch gezien betekent de aankoop, dat de gemeente een pand in bezit krijgt tegen een koopsom die lager ligt dan de getaxeerde marktwaarde.

De gemeenteraad kon op 20 oktober 2015 op basis van deze overwegingen instemmen met de aankoop.

Insteek is om de villa en het koetshuis samen met een logisch deel van het landschapspark weer te verkopen. Een ander deel van de gronden wordt niet verkocht, omdat deze benodigd zijn van de te realiseren fiets- en wandelroute in het kader van de Groene Loper.)

Er hebben zich al meerdere partijen gemeld die interesse hebben om Villa Kanjel en aanhorigheden te kopen.

Vanwege de omvang en bijzonderheid van het object met bijbehorend grondareaal in relatie tot zijn mogelijke herbestemming/hervinvulling zal het landgoed te koop aangeboden worden middels een tenderprocedure.

Het betreft hier een herontwikkeling welke niet alleen bebouwd vastgoed betreft maar ook de herinrichting van monumentaal groen (tuin, park, vijver, bruggetjes, vml. beukenlaan, etc.).

Enerzijds zal met de verkoop van het landgoed een zo gunstig mogelijk financieel resultaat worden nagestreefd en anderzijds zal gezorgd moeten worden, dat een toekomstige invulling c.q.

herbestemming bijdraagt aan een duurzame toekomstige stedelijke ontwikkeling in het gebied waarin het landgoed gelegen is.

In het kader van de verkoop is aan een externe deskundige de opdracht gegeven om een herbestemmingscan uit te voeren met als doel te onderzoeken welke nieuwe bestemmingen mogelijk zijn, rekening houdend met de stedelijke gebiedsontwikkelingen ter plekke zoals: plan Buitengoed Geul en Maas (voorheen Landgoederenzone Maastricht-Valkenburg-Meerssen) maar ook de



bestaande geldende (planologische) beleidskaders, zoals Structuurvisie 2030 en bestemmingsplan en ander sectoraal beleid.

Het object dient verder geen gemeentelijk (huisvestings)doel en evenmin is vanuit strategisch oogpunt reden het object in eigendom te behouden.

De algehele constructieve bouwkundige staat is redelijk tot goed te noemen. Op onderdelen is nader bouwkundig onderzoek wenselijk. Het afwerkingsniveau is gedateerd en op onderdelen verouderd. Er is opdracht verleend om een bouwkundig rapport op te stellen. Het bouwkundig rapport wordt als informatiestuk meegegeven bij de verkoop.

## 2. Context

### 1. Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is opgenomen een pand openbaar te koop aan te bieden wanneer beleidsmatig geen wens bestaat om te voorzien in een gemeentelijk huisvestingsdoel of een ander beleidsdoel.

Voorts is in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid opgenomen, dat het een opgave van het college is het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen. Het pand staat sinds de aankoop in 2016 leeg. De gemeente heeft hierdoor – in afwachting van herontwikkeling - te maken met een gemis aan huurinkomsten. Omdat het bij de aankoop altijd de insteek is geweest om een deel van het landgoed te verkopen is verhuur niet aan de orde.

Tevens staat de gemeente geen eigen risicodragende planontwikkeling voor ogen. Daarom wordt voorgesteld het pand openbaar te verkopen.

De netto verkoopopbrengst van het pand zal ten gunste worden gebracht van de portefeuille bebouwd onroerend goed.

### 2. Monumentale waarde

Het landgoed Villa Kanjel bestaat uit een rijksmonumentaal gewaardeerd landhuis en koetshuis binnen een rijksmonumentaal gewaardeerde parkaanleg.

Tevens maken de monumenten onderdeel uit van het Maastrichts Erfgoed.

Bij de toekomstige invulling van het pand zal rekening gehouden moeten worden met de bestaande cultuurhistorische en monumentale waarden zodat deze intact worden gehouden.



### 3. Regionaal beleid

De doelstelling van de gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas (bestuurlijk vastgesteld door provinciale staten en de gemeenteraden van Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul in november 2014) is te streven naar behoud, beheer en (her)ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. En de waarden van landschap en het watersysteem. Hiertoe wordt gestreefd naar een (gemeente) grensoverschrijdende visie, waarbij de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving als 'groene buffer' en in eenheid, de gemeenten met elkaar verbinden.

### 4. Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie 2030 heeft 4 thema's benoemd als versterking van de ruimtelijke ontwikkelingen op lange termijn (tot en met 2030). Eén van de thema's ambieert het verbinden van de landschappen rondom de stad tot in de stad.

De gemeente wil de 'groene ring' rondom de stad Maastricht versterken door de natuurlijke landschappen aantrekkelijk te maken als recreatieve uitloopgebieden van de stad. Hiertoe zal het landschappelijk raamwerk meer tot de kern van de stad dringen om de beleefbaarheid en attractiviteit te vergroten, ten gunste van de sociale cohesie van de stad en de gezondheid van toeristen en inwoners. Hoewel het bestaande bestemmingsplan consoliderend van karakter is, zijn een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen (waaronder de toelaatbaarheid van functies via binnenplanse afwijkingmogelijkheden en/of wijzigingsbevoegdheden) om nieuwe ontwikkelingen de kans te bieden om deze attractiviteit van het gebied te verbeteren.

Het bestemmingsplan is "Landgoederenzone 2016" (bestemmingsplan is in werking) . In de herbestemmingscan is aangegeven welke invullingen mogelijk zijn binnen het huidige bestemmingsplan. Tevens is aangegeven wat een mogelijke gewenste invulling zou kunnen zijn welke weliswaar niet rechtstreeks mogelijk is op basis van het bestemmingsplan maar die een gewenste ontwikkeling voor de gemeente kan zijn waarvoor het college een aparte vrijstelling of toestemming zou moeten verlenen.

De omvang van het vastgoedobject met zijn omliggend grondareaal en de invulling die moet passen binnen de gebiedsontwikkelingen vragen om een specifieke aanpak bij de verkoop van het pand. De gemeente wenst invloed uit te oefenen op een nieuwe duurzame bestemming, die zowel het pand in stand houdt evenals bijdraagt aan het functioneren van het gebied.

Om die reden is gekozen voor een tenderprocedure. Tenderen is een openbare verkoopmethode, die rekening houdt met dergelijke beperkingen, de verkoopbaarheid van een gebouw bevordert en



zodoende een hoogst mogelijke opbrengst kan genereren rekening houdend met de invullingmogelijkheden van het pand.

Bij deze verkoop wordt een afwegingsprocedure toegepast voor het toekennen van de verkoop aan een betreffende partij. Op basis van een factorenafweging van zowel geboden prijs als kwaliteit van een aangeboden plan tot duurzame herontwikkeling van een object, wordt het recht tot kopen verleend. Doordat de prijs niet langer uitsluitend maatgevend is in de onderlinge concurrentie, maar ook de kwaliteit een belangrijke rol inneemt wordt optimaal gebruik gemaakt van de competitie en creativiteit in de markt.

### **Gewenste situatie**

In de collegenota d.d. 29 september 2015 betreffende de aankoop van het landgoed is opgenomen dat het de insteek is de villa en het koetshuis samen met (een deel van) het landschapspark, op termijn weer door te verkopen.

De verkoop is gericht op een maximale opbrengst rekening houdende met mogelijke en gewenste ontwikkelingen. Bij de toetsing van de initiatieven zal door middel van een %-weging van de verschillende onderdelen (prijs, presentatie, duurzaamheid, aansluiting bij plan Buitengoed Geul en Maas, mate van toegankelijkheid voor het publiek, etc.) uiteindelijk een afweging moeten worden gemaakt.

Als er naar het oordeel van de te installeren gunnings- en advies commissie geen goede plannen/biedingen worden ingediend, bestaat ook de gelegenheid om af te zien van verkoop in deze procedure.

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

Niet van toepassing.

### **4. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

### **5. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

### **6. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing



## 7. Financiën

Bij de aankoop van het landgoed in 2016 is de Raad betrokken. Conform de Financiële Verordening (betreft een aankoop van onroerend goed groter dan 0,5 miljoen) is de gemeenteraad middels een peilingvoorstel gevraagd eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

De gemeenteraad kon op 20 oktober 2015 instemmen met de aankoop.

In het peilingvoorstel betreffende de aankoop van het landgoed is tevens opgenomen, dat het de insteek is de villa en het koetshuis samen met (een deel van) het landschapspark, op termijn weer door te verkopen.

Conform de Financiële Verordening zal de Raad middels een peilingvoorstel geconsulteerd worden, indien blijkt dat de verkoopprijs meer dan € 1 miljoen zal bedragen.

## 8. Aanbestedingen

In 2015 is een pilot gedaan met de verkoop van het object Capucijnenstraat 43-45. Deze verkoop was middels een tenderprocedure verlopen. Omdat de gemeente nog weinig ervaring had opgedaan met tenderprocedures, was voor deze verkoop een extern bureau ingeschakeld om de tenderprocedure te begeleiden.

Uit de evaluatie van de pilot is gebleken, dat de kennis die is opgedaan met de pilot van voldoende mate zou moeten zijn om de tenderprocedure in eigen regie uit te voeren. Hiermee zullen tevens kosten worden bespaard.

Deze tender wordt - na overleg met bureau Inkoop en Aanbesteding – niet als een overheidsopdracht gekwalificeerd en is om die reden niet als een aanbesteding aan te merken, waarop het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing is.

Een beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen door middel van gunningcriteria.

## 9. Participatie tot heden

Tot op heden zijn externe belanghebbenden niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf “Communicatie” wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

## 10. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het principebesluit verkoop Villa Kanjel (Meerssenerweg 1);
2. Het pand openbaar te koop aanbieden middels een tenderprocedure;
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voorleggen aan het college en zo nodig de Raad.



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

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel zal de verkoopprocedure worden opgestart.

De taxateurs Kakkenberg en Mommers Landgoedadvies zullen gezamenlijk een advies uitbrengen betreffende de marktwaardes van de verschillende verkoopscenario's zoals in de herbestemmingsscan zijn genoemd en de (on)mogelijkheden om het landgoed te rangschikken als NSW-landgoed.

De gemeente zal zelf de tender uitschrijven en beoordelen door een beoordelingscommissie en de koopovereenkomst opstellen.

Voor de inhuur van verkoopbegeleiding zal opdracht gegeven worden. De verkoopbegeleiding zal inhouden: opmaak verkoopbrochure, publicaties, begeleiden bezichtigingen en geïnteresseerden informeren over het vastgoed.

Geïnteresseerden informeren over de tenderprocedure zal door de gemeente gedaan worden.

Indien het tendertraject leidt tot een geschikte kandidaat koper zal vervolgens een voorstel aan het college en zo nodig de Raad worden gedaan inhoudende een voorstel tot definitieve verkoop.