



Samenvatting

Het College besluit tot voorwaardelijke verkoop van de monumentale gebouwen en het park gelegen aan de Meerssenerweg 1 (landgoed Villa Kanjel).

Door middel van een tender (openbare verkoopprocedure met voorselectie) zijn deze gebouwen en het park te koop aangeboden. Op basis van de ontvangen biedingen komt het initiatief van Van Rijn Projectontwikkeling (hierna: koper) als beste naar voren. Koper zal het vastgoed herontwikkelen tot een gezinshotel en als exploitant, in het op het landgoed gelegen voormalige koetshuis, gaan wonen. Voor de realisatie van deze plannen is een bestemmingswijziging benodigd.

Beslispunten

- 1) Akkoord te gaan met het gunnen van de verkoop aan Van Rijn Project&Beleid.
- 2) Besluiten tot voorwaardelijke verkoop middels het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
- 3) De verkoopopbrengst minus een aantal kosten ten gunste te laten komen van de exploitatie bebouwd onroerend goed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 juni 2018:

Conform.



1. Aanleiding

In het Collegebesluit van 23 juni 2017 is een principebesluit genomen om akkoord te gaan om Villa Kanjel openbaar middels een tenderprocedure te verkopen en de uiteindelijke verkoopovereenkomst, ter definitieve besluitvorming, voor te leggen aan het college.

Het doel van een tender is om op basis van een factorenafweging van zowel geboden prijs als de kwaliteit van een aangeboden plan tot herontwikkeling van een object, het recht van kopen te verlenen (te gunnen). Doordat de prijs niet langer uitsluitend maatgevend is in de onderliggende concurrentie, maar ook de kwaliteit een belangrijke rol inneemt, wordt optimaal gebruik gemaakt van de competitie en creativiteit van de markt. Qua ontwikkelingen van het gebied waarin Villa Kanjel is gesitueerd, is het voor de gemeente belangrijk dat dit monumentale pand en park - als onderdeel van het Buitengoed Geul en Maas - een goede nieuwe bestemming krijgt die duurzaam is, het pand in stand houdt en bijdraagt aan het functioneren van het gebied.

Om de huidige situatie in kaart te brengen, de (on)mogelijkheden van herbestemming te onderzoeken en de markt te faciliteren/marktpartijen te enthousiasmeren, heeft de gemeente een herbestemmingscan laten verrichten door SatijnPlus naar de eventuele herinvullingsmogelijkheden. Er zijn digitale plattegrondtekeningen van de gebouwen gemaakt, welke onder meer via AutoCad uitgelezen kunnen worden. Tevens is door een Landgoeddeskundige een advies opgesteld over de mogelijkheden (en voordelen voor een koper) voor het laten rangschikken van het landgoed onder de Natuur Schoon Wet.

Deze tenderprocedure is door de gemeente zelf begeleid en uitgeschreven. Enkel voor het marketinggedeelte, te weten begeleiden rondleidingen en verzorgen publicaties is een hierin gespecialiseerde, externe partij ingeschakeld, te weten Klement2 Rentmeesters. AchtenVanGent notarissen heeft voor de gemeente de ontvangst van de inschrijvingsdocumenten verzorgd en de ontvankelijkheid van deze documenten getoetst.

De start van de verkoop is middels een vooraankondiging begin juli 2017 bekend gemaakt. Middels publicatie van de selectieleidraad, per 5 september 2017, op de gemeentelijke website en op de site van Klement2 Rentmeesters is de tender formeel van start gegaan.

Voorts is er geadverteerd in c.q. via: de nieuwsbrief van Klement2 Rentmeesters (± 3.000 relaties), Funda, de social-media sites van Klement2 Rentmeesters en van de gemeente, de nieuwsbrief Federatie Particulier Grondbezit, bericht geplaatst op de website en de nieuwsbrief van Buitengoed



Geul & Maas, publicatie in 1Maastricht, persbericht gegeven aan lokale dagbladen en het ondernemersplatform Wij-Limburg en als laatste is een advertentie geplaatst in Chapeau Magazine. Tevens is er een groot verkoopbord op locatie geplaatst en is deelgenomen aan de Nationale Open Monumentendag met een extra openstelling voor geïnteresseerden.

Aanvullend is er een professionele videopresentatie (met drone opnamen) gemaakt, om zo visueel de mogelijkheden te laten zien van de exploitatie en van het omliggende parkaanleg met het accent op de beschikbare ruimte en de ligging. Tevens is dit gedaan om een algehele indruk van de gebouwen te laten zien.

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure was een ieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Bij de selectiefase is wel gevraagd, dat een inschrijvende partij een bereidstellingsverklaring bankgarantie ad € 300.000,=, een referentieobject en een korte visie op de herbestemming aan te leveren.

Om zo veel mogelijk partijen te interesseren en om de kans op een zo groot mogelijke opbrengst te genereren, is de markt drie mogelijkheden geboden: een bieding uitbrengen op enkel het koetshuis, of enkel het landhuis of op het gehele ensemble.

De openbare uitnodiging om zich in te schrijven bij de voorselectie (deadline 23 oktober 2017), heeft geresulteerd in 3 inschrijvingen welke alle 3 op het gehele ensemble hebben ingeschreven, te weten:

Inschrijver 1 heeft in de gunningsfase (met als deadline 21 februari 2018) aangegeven niet in te zullen schrijven. De inschrijving van partij 2 is door de notaris als niet ontvankelijk verklaard en is daarom uitgesloten van verdere deelname aan de tender. De reden is dat partij 2 geen bankgarantie conform de vereisten van de selectie- en gunningsleidraad heeft ingediend, dit ondanks dat alle partijen na het verstrijken van de deadline van het indienen van de plannen en bieding de mogelijkheid is geboden om eventueel ontbrekende stukken binnen enkele dagen alsnog bij de notaris aan te leveren. Partij 2 heeft enkel aangegeven pas bij het ondertekenen van de koopovereenkomst een bankgarantie aan te zullen leveren.

Uit het proces-verbaal van de notaris blijkt dat partij 2 een voorwaardelijke bieding heeft gedaan. Partij 3 heeft eveneens een voorwaardelijke bieding gedaan.

Partij 3 is vervolgens door de gemeente uitgenodigd om hun ingediende herbestemmingsplan voor de beoordelingscommissie toe te lichten.



Het plan van koper is dat koper (tevens eindgebruiker) met haar gezin op het landgoed in het voormalige koetshuis zal gaan wonen en van daaruit in de Villa een gezinshotel zal gaan exploiteren. Deels zullen de werknemers mensen zijn met een afstand tot de arbeidsmarkt. Er zullen 16 (familie)kamers en op de zolder een “groepskamer” worden gerealiseerd. De doelgroepen zijn gezinnen/families. Het landgoed wordt overdag voor publiek open gesteld en zal worden gerangschikt onder de Natuur Schoon Wet. De “bomenlaan” en de padenstructuren wil koper laten aansluiten op de omliggende (nog aan te leggen) groene loper voor wandelaars en fietsers. Om gasten te faciliteren zullen er vanuit het voormalige koetshuis fietsen worden verhuurd. Verder zal, door de openstelling van de Villa en door de daghoreca, het landgoed aantrekkelijker en toegankelijker worden voor het publiek. Koper wil de gebouwen behouden en middels inschakeling van een ter zake deskundige aannemer de gebouwen herstellen en aanpassen naar de nieuwe functies. Wat betreft het landgoed zal koper een landschapsarchitect inschakelen om onder meer een landschapsvisie op te laten stellen.

De beoordelingscommissie heeft de inschrijving in totaal 87 (van de 100) punten toegekend. Kort samengevat zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

- 1) Waardering bieding (maximaal 60 punten)
- 2) Financieel haalbare en duurzame exploitatie (maximaal 20 punten)
- 3) Leveren van een bijdrage aan buurt en stad (maximaal 10 punten)
- 4) Omgaan met de historische waarde (maximaal 10 punten)

Ten aanzien van de beoordeling van de “financieel haalbare en duurzame exploitatie” is door de beoordelingscommissie aangegeven dat op basis van de beperkte gegevens welke door inschrijver zijn aangeleverd het moeilijk is om dit onderdeel te beoordelen. Koper dient de economische haalbaarheid (verder) aan te tonen alsmede een financiële haalbaarheidsstudie te overleggen bij de aanvraag van de herbestemming naar een “gezinshotel”, conform het gemeentelijke hotelbeleid.

De notaris heeft het geboden bedrag als ontvankelijk verklaard.

Daar er verder geen bezwaren zijn, is op 20 april 2018 aan Van Rijn Projectontwikkeling voorlopig gegund. Daar er verder geen ontvankelijke inschrijvingen zijn ontvangen kunnen partijen tegen de voorlopige gunning geen bezwaar maken. De zogenaamde “20-dagentermijn” hoeft dan ook niet in acht te worden genomen en de gemeente kan overgaan tot definitieve gunning. Bij de definitieve gunning zal het gehele tendertraject doorlopen zijn.



De volgende ontbindende voorwaarden zijn in de koopovereenkomst opgenomen:

- 1) De koopovereenkomst is van rechtswege en per onmiddellijke ingang ontbonden indien er een negatief Bibob-advies mocht volgen;
- 2) Het door koper ingediende herbestemmingsplan is in strijd met het bestemmingsplan waardoor voor de realisering van het plan een (postzegel)bestemmingsplan vereist is. Koper laat voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp (postzegel)-bestemmingsplan maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken (o.a. financiële/economische haalbaarheid) en inclusief een planschaderisicoanalyse en legt dit ter toetsing voor aan de gemeente. Koper draagt zorg voor de aanvraag van de voor de planrealisatie benodigde omgevingsvergunning en eventuele vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke. Koper dient het volledig opgestelde ontwerp (postzegel)bestemmingsplan uiterlijk 1 oktober 2018 formeel in te dienen.

De gemeente heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien koper niet uiterlijk 1 oktober 2018 een ontwerp (postzegel)bestemmingsplan heeft ingediend conform het door de koper bij de inschrijver ingediende herbestemmingsplan of een plan indient welk niet conform het ingeschrevene is.

Tevens is er in de koopovereenkomst een anti-speculatiebeding, middels het opleggen van een kettingbeding met een boeteclausule, opgenomen. Inhoudende dat koper niet is toegestaan om het verkochte binnen 5 jaar vanaf het feitelijke gebruik van het verkochte te vervreemden.

2. Context

- Collegebesluit d.d. 23 juni 2017, principe besluit tot verkoop van Villa Kanjel.
- In de nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 (vastgesteld door de Raad op 24 april 2012), is opgenomen dat zodra een vastgoedobject vrijkomt en indien er sprake is van een structureel verlies, er een afweging gemaakt dient te worden tussen behoud en afstoten. Indien een vastgoedobject in het verleden is verworven met een bepaald doel, en dit doel niet meer aan de orde is, zullen deze vastgoedobjecten in de markt worden gezet.
- Beleidsnota Cultureel Erfgoed Maastricht.
- Structuurvisie Maastricht 2030.
- Buitengoed Geul&Maas, integrale gebiedsvisie.
- Het landgoed is gelegen binnen het bestemmingsplan "Landgoederenzone" 2016 met als bestemming Natuur-Landgoed. Ten behoeve van de gewenste nieuwe bestemming is "wonen" rechtstreeks toegestaan in het voormalige koetshuis. De nieuwe functie van gezinshotel sluit aan op de beleidsvisie en is onder voorwaarden in afwijking van het



bestemmingsplan mogelijk. Deze afwijking zal middels een zogenaamd “maatwerkbestemmingsplan” worden geformaliseerd.

3. Gewenste situatie

Zie paragrafen 1,2 en 8 van dit voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

In de koopovereenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen inzake een duurzame ontwikkeling en realisatie van het plan. Hierbij zal de methodiek van Breeam toe worden gepast. Het ambitieniveau is over alle milieuthema's een gemiddelde score van “goed” te behalen. Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig.

Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel mogelijk vermeden worden. Bij de verbouwing van het complex om te komen tot het beoogd gebruik dient te worden voldaan aan het bouwbesluit, waarbij enkel een vergunning kan worden verkregen indien de aanvrager onder meer voldoet aan de technische voorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu. Hierdoor zal een gezond leefklimaat worden gerealiseerd voor de toekomstige gebruikers.

5. Effect op de openbare ruimte

In kopers plan zal de opzet van de gebouwen in stedenbouwkundige opzet niet veranderen. De bomenlaan wordt in eigendom mee overgedragen, maar de bestemming wordt openbaar. Dit vanwege het publiekelijk openstellen van de natuurlijke omgeving van de Landgoederenzone en de aansluiting op het (gemeentelijk) routenetwerk. Koper mag de bomenlaan tussen 20.00 uur - 8.00 uur afsluiten voor publiek.

De parkeerplaats zal aan de nieuwe eigenaar worden overgedragen. Parkeren ten behoeve van de nieuwe functie mag enkel op deze (eigen) parkeerplaats en zal voldoende zijn. De parkeerplaats wordt géén openbare bestemming in de zin van de Wegenwet. Bij de villa is het niet toegestaan om op het terrein aanvullend parkeerplekken aan te leggen. De nieuwe (hotel)functie en het openstellen van de bomenlaan en het park zullen een meer publieksaantrekkelijke functie hebben voor wandelaars en fietsers. Een stuk landgoed ter grootte van 21.124 m² wordt toegevoegd aan de Landgoederenzone (toevoeging aan de openbare ruimte), waardoor aansluiting wordt gezocht bij de Gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas.



Tevens wordt door de rangschikking van het landgoed onder de Natuur Schoon Wet de (gedeeltelijke) openstelling van het landgoed ook gewaarborgd.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

-

9. Aanbestedingen

De tender betreft géén formele aanbesteding in de zin van de aanbestedingswet.

10. Participatie tot heden

De buurtbewoners zullen middels een bewonersbrief worden geïnformeerd over de gunning en voorwaardelijke verkoop.

11. Voorstel

- 1) Akkoord te gaan met het gunnen van de verkoop aan van Rijn Project&Beleid.
- 2) Besluiten tot voorwaardelijke verkoop middels het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
- 3) De verkoopopbrengst minus een aantal kosten ten gunste te laten komen van de exploitatie bebouwd onroerend goed.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling door de gemeenteraad van het voor de planrealisatie benodigde (post)zegelbestemmingsplan (naar verwachting voor 1 april 2019) zal de akte van levering passeren.

Collegievoorstel