



Samenvatting

Het college stemt in om een verkoopovereenkomst aan te gaan inzake het hoofdgebouw van Hoeve Rome gelegen aan de Judeaweg 110 te Limmel.

Beslispunten

1. Instemmen met de voorliggende verkoopovereenkomst Hoeve Rome Judeaweg 110.
2. De opbrengsten van de verkoop ad circa € 350.000,- kosten koper minus de verkoopkosten ad circa € 56.000,- ten gunste brengen van het budget herijking herstructurering.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 november 2023:

Conform



1. Aanleiding

Van 1986 tot 2017 was Hoeve Rome in gebruik bij voetbalvereniging RKVCL. Na de opheffing van RKVCL liet de gemeente de hoeve bewaken door middel van leegstandsbeheer. De voormalige sportvelden werden grotendeels verkocht aan Waterschap Limburg en ingericht als waterbuffer. De resterende grond bleef in eigendom van de gemeente. Een deel hiervan wordt aan de verkoop toegevoegd zodat bij Hoeve Rome een buitenruimte of tuin gerealiseerd kan worden.

In 1990 gaf de gemeente de schuur van de hoeve in gebruik aan enkele buurtorganisaties in Limmel waaronder Carnavalsvereniging De Braniemeekers, Het Kapelaan Lochtmanhuis en Buurtraad Limmel. Aan de rechterzijde hiervan realiseerden de bewoners een kinderboerderij, bestaande uit een kleine aanbouw en buitenruimte voor dieren. Vijf jaar later sloot de gemeente voor dit gebruik een gebruiksovereenkomst met buurtraad Limmel. De buurtraad gaf de locatie vervolgens in gebruik bij het bestuur van de kinderboerderij. De schuur en de kinderboerderij vormen nu al circa 30 jaar een ontmoetingsplek voor diverse gebruikers. Het gebruik geschiedt om niet en de gemeente betaalt de energiekosten en de meeste vaste lasten.

In 2015 liet de gemeente een herbestemmingsonderzoek uitvoeren. De bewoners van Limmel werden hier nauw bij betrokken. Uit dit onderzoek kwamen twee scenario's waarmee een realistische kans bestaat op een toekomstbestendige invulling van Hoeve Rome.

Scenario licht agrarisch: wonen in het hoofdhuis met ondersteunende functie voor nabijgelegen landgoederen, kastelen en bewoners van de wijk, stalling van (klein) vee, landbouwmachines en opslag van landbouwproducten en handhaving van de kinderboerderij op huidige locatie.

Scenario Wonen-Werken-Ontmoeten: een combinatie van (begeleid) wonen en werkplekken voor bijvoorbeeld (startende) ondernemers uit de wijk, ambachtlieden of mensen in een re-integratietraject, eventueel in combinatie met een B&B en/of horeca en samenwerking van de kinderboerderij met functies elders in de hoeve.

Gemeente en bewoners gaven de voorkeur aan het tweede scenario. Dit bood meer mogelijkheden om in Hoeve Rome een levendige ontmoetingsplek te laten ontstaan die aansluit op de wensen en behoeften van de directe omgeving. Ook financieel gezien leek dit scenario het meest gunstig.

Rond 2017 dienden The Masters een plan in bij de gemeente voor een Masters Home in Hoeve Rome te realiseren. Het plan omvatte een combinatie van zorg, wonen en ontmoeting. Insteek was de realisatie van 10-20 studio's voor zorgbehoevenden en een aantal begeleiders (studenten) die ook op locatie zouden wonen. Het plan omvatte ook horeca/ontmoeting en enkele dienstenloketten



voor de buurt. Dit plan strandde in 2020, onder andere door een gebrek aan financiering en gebrek aan een sluitende businesscase. Deze uitgangspunten zijn herijkt en opnieuw vastgesteld in 2022.

Gezien bovenstaand verloop en de onderstaande argumenten heeft Uw college op 20 december 2022 een principebesluit tot verkoop genomen om de locatie Hoeve Rome zonder schuur en kinderboerderij openbaar te koop aan te bieden voor een minimale koopprijs van € 280.000,- k.k. en te verkopen aan de hoogstbiedende gegadigde, in de huidige staat en met de huidige bestemming. Ook onderstaande argumenten zijn hierin meegenomen:

- het bleek financieel niet haalbaar om de hoeve een maatschappelijke invulling te geven, in lijn met de wensen van bewoners;
- de jarenlange negatieve exploitatie van Hoeve Rome - van zowel de voormalige kantine, het woonhuis, de schuur als de kinderboerderij – en de wens om deze situatie te beëindigen;
- openbare verkoop van de voormalige kantine met woonhuis pakt financieel gunstiger uit dan wanneer een gegadigde wordt verplicht maatschappelijke functies in de lucht te houden;
- door de kinderboerderij en schuur buiten de verkoop te laten, ontstaat ruimte om te onderzoeken of de huidige, maatschappelijke functies ter plaatse kunnen blijven voortbestaan en het gebruik hiervan kan worden geformaliseerd; Met gebruikers hiervan wordt over de toekomst apart overleg gevoerd;
- de afbakening van de te verkopen grond en opstallen is dusdanig gekozen zodat dit goed aansluit bij de wensen van de gemeente vanwege de ligging in de landgoederenzone en de toegankelijkheid hiervan, de behoeften van de buurt en de vraag uit de markt;
- de ontwikkelingsmogelijkheden zoveel mogelijk zijn opengelaten om de kans op verkoop te vergroten.

Naar aanleiding van uw besluit is de hoofdbouw van Hoeve Rome met ingang van 22 juni 2023 actief te koop aangeboden via de website van de gemeente, via Funda én de website van verkopend makelaar Aelmans. Op 29 september 2023 om 13.00 uur, het uiterlijke tijdstip dat gegadigden een schriftelijke bieding konden doen, heeft Wyck notarissen vier biedingen ontvangen waarvan de hoogste bieding de koopprijs is die genoemd is in overeenkomst.

2. Context

Hoeve Rome is een gemeentelijk monument uit 1898, liggend aan de Judeaweg 110 in Limmel. De omvang van het pand is 1.340 m² BVO. De huidige bestemming is “sport” voor wat betreft de voormalige kantine en woonhuis en “recreatie” voor wat betreft de schuur en kinderboerderij. Middels



een tijdelijke omgevingsvergunning is in het hoofdgebouw “wonen” toegestaan tot oktober 2026.

Hierdoor is tijdelijk leegstandsbeheer mogelijk gemaakt.

Koper dient bij een planologische wijziging, verbouwing en restauratie de regels hieromtrent van de gemeente Maastricht in acht te nemen.

Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid staat dat een pand openbaar te koop wordt aangeboden wanneer beleidsmatig geen wens bestaat om te voorzien in een gemeentelijk huisvestingsdoel of ander beleidsdoel. Ook staat in de Kadernota dat het college het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille dient terug te dringen. Daarnaast dient een nieuwe invulling een sluitende businesscase te hebben; iets dat tot op heden niet is gelukt.

Het pand staat leeg sinds medio 2017 en de gemeente heeft hierdoor geen huurinkomsten. De kosten van leegstand zijn tot op heden gedekt uit het budget herijking herstructurering. De gemeente staat geen eigen risicodragende planontwikkeling voor ogen.

Mede daarom heeft uw college op 20 december 2022 een principebesluit tot verkoop genomen om de locatie Hoeve Rome zonder schuur en kinderboerderij openbaar te koop aan te bieden en te verkopen aan de hoogstbiedende gegadigde, in de huidige staat en met de huidige bestemming.

3. Gewenste situatie

Zoals onder de kopjes Aanleiding en Context reeds is beschreven en is toegelicht wenst uw college de hoofdbouw van Hoeve Rome aan de Judeaweg 110 openbaar te verkopen aan de hoogste bidder.

Het pand is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie I, nummers 3779 en 4271 (gedeeltelijk), gezamenlijk groot circa 1.540 m² en wordt verkocht voor een koopprijs van circa € 350.000,- kosten koper. Deze verkoop betreft een marktconforme transactie welke tot stand is gekomen door een openbare verkoopprocedure.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

De grenzen van de te verkopen deelpercelen zijn dusdanig dat koper voldoende buitenruimte heeft aan de achterzijde en linkerzijde van het gebouw, als ook voldoende ruimte heeft voor parkeergelegenheid op eigen terrein. Een gedeelte van de grond aan de achter- en linkerzijde zal worden onttrokken aan de openbare ruimte.



Aan koper is de verplichting opgelegd om de buitenruimte af te bakenen middels een groene gemengde Limburgse haag.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De koper wordt verantwoordelijk gesteld voor het voeren en bekostigen van de planologische procedure. Omdat de exploitatielasten de afgelopen jaren ten laste zijn gebracht van het budget herijking herstructurering, en tot het moment van verhuring ook nog gebracht zullen worden, komt de verkoopopbrengst ad circa € 350.000,- ook ten gunste van dit budget onder aftrek van de gemaakte kosten voor het uitvoeren van de verkoopprocedure ad circa € 56.000,-.

Aangezien de exploitatiekosten de afgelopen jaren ten laste zijn gebracht van het budget herijking herstructurering is er door de verkoop van het pand geen sprake van een structureel positief effect op de Vastgoedportefeuille.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

In de aanloop naar deze verkoop zijn buurtraad Limmel en de gebruikers van de schuur en kinderboerderij geïnformeerd. Tevens zijn de huidige tijdelijke bewoners geïnformeerd over de voorgenomen verkoop.

11. Voorstel

1. Instemmen met de voorliggende verkoopovereenkomst Hoeve Rome Judeaweg 110.
2. De opbrengsten van de verkoop ad circa € 350.000,- kosten koper minus de verkoopkosten ad circa € 56.000,- ten gunste brengen van het budget herijking herstructurering.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat uw college heeft besloten, zal de teammanager Vastgoed de overeenkomst ondertekenen en wordt voor notariële afwikkeling gezorgd.

Collegevoorstel