



Raadsvergadering	
Onderwerp	Aankoop Villa Kanjel (Meersenerweg 1).
Registratienummer	2015-32885
Collegevergadering	29 september 2015
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	LMM Fredrix 043-350 4529 leon.fredrix@maastricht.nl
Bijlagen	Taxatierapport
Ter inzage in raadsportefeuille	-

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

In 1994 is het vastgoedobject Villa Kanjel (Meersenerweg 1) door de gemeente verkocht aan de (toenmalige) Mutsaersstichting voor fl. 700.000,- (€ 317.646).

Aangezien deze verkoopprijs ver beneden de marktwaarde lag, heeft de gemeente een terugkooprecht bedongen.

Eind 1996 is het pand door de Mutsaersstichting doorverkocht aan de Stichting Psycho-medisch streekcentrum Vijverdal, thans Mondriaan. Het terugkooprecht van de gemeente is toen als kettingsbeding gehandhaafd.

Het terugkooprecht houdt concreet in dat de gemeente het pand kan terugkopen tegen 38,89% van de getaxeerde marktwaarde (vrij op naam).

De marktwaarde is recent door een taxatiecommissie vastgesteld op € 1.621.750,- vrij op naam (v.o.n.). De gemeente kan het pand (terug)kopen voor € 630.698,57 (v.o.n.).

Om verschillende redenen vinden wij het wenselijk om Villa Kanjel (Meersenerweg 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 en duurzame bestemming krijgt die 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.

### Peilpunten

1. Geen bedenkingen te hebben tegen (terug)koop van Villa Kanjel voor € 630.698,57 vrij op naam.

#### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In 1994 is Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) door de gemeente verkocht en geleverd aan de (toenmalige) Mutsaersstichting. Aangezien deze verkoopprijs ver beneden de marktwaarde lag, heeft de gemeente een terugkooprecht bedongen. Eind 1996 is het pand -met toestemming van de gemeente- doorverkocht aan de Stichting Psycho-medisch streekcentrum Vijverdal, thans Mondriaan.

Het terugkooprecht van de gemeente is toen als kettingbeding gehandhaafd en houdt in dat de gemeente het pand kan terugkopen tegen 38,89% van de getaxeerde marktwaarde v.o.n..

De marktwaarde is recent door een taxatiecommissie vastgesteld op € 1.621.750,- (v.o.n.). Op basis van het terugkooprecht kan de gemeente het pand (terug)kopen voor € 630.698,57 (v.o.n.).

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. Villa Kanjel kan voor wat betreft een nieuwe bestemming niet los worden gezien van de herontwikkeling van landgoed Mariënwaard.

Ons 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 echter een koopsom betreft hoger dan € 500.000,- en deze aankoop niet valt binnen een door de raad vastgestelde grondexploitatie vragen wij de gemeenteraad, overeenkomstig artikel 7



van de Financiële verordening van de gemeente Maastricht alsmede overeenkomstig artikel 169, lid 4 Gemeentewet, ten aanzien van deze aankoop eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

## 2. 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.

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 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.

## 3. Argumenten.

Wij vinden het wenselijk om Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) van Mondriaan (terug) te kopen:

1. puur waardetechnisch: de gemeente krijgt een pand in bezit tegen een koopsom welke aanzienlijk lager ligt dan de getaxeerde marktwaarde;
2. 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 welke 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.

## 4. Alternatieven.

Indien niet wordt overgegaan tot (terug)koop:

1. laat de gemeente als het ware geld liggen: door aankoop krijgt de gemeente een pand in bezit tegen een prijs die fors lager ligt dan de werkelijke waarde (en kan dus winst maken).
2. komt de gemeente niet in positie om actief te sturen en invloed uit te oefenen op de verdere ontwikkeling van landgoed Mariënwaard.



## 5. Financiën.

De aankopsom bedraagt :	€ 630.698,57 (vrij op naam)
Totale exploitatiekosten per jaar	€ 62.824,00

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

## 6. Vervolg.

Indien de gemeenteraad aangeeft geen bedenkingen te hebben tegen deze (terug)koop, zal daarna zo spoedig mogelijk de eigendomsoverdracht via de notaris plaats vinden.

## 7. Participatie

Er zijn geen (externe) belanghebbenden betrokken bij deze aankoop.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,  
De Secretaris, De Burgemeester,  
P.J. Buijtels. J.T. Penn-te Strake.