Vergadering: Commissievergadering 3 juni 2025

Toekomst Kasteel de Keverberg (fase 2) (2025-040)

Nr.	Vraag:	Antwoord:
	De heer S. Janssen, fractie Lokaal Peel en Maas:	
1	Is de jaarlijkse bijdrage van € 160.000 (voor 2026-2028) bedoeld als tijdelijke aanjager of verwacht het college dat er ook na 2028 een structurele subsidie nodig blijft?	Indien de insteek van scenario 4 ná de evaluatie in 2028 overeind blijft, verwacht het college ook voor de jaren daarna dat een structurele bijdrage nodig blijft.
2	Welk financieel risico bestaat er als de beoogde commerciële verhuurinkomsten in scenario 4 achterblijven?	Dat risico bedraagt maximaal 20.000 euro als er niets wordt verhuurd. Die inkomsten zijn als netto inkomsten ingeboekt. Dat is laag aangehouden en kan eigenlijk alleen maar beter. Bij de verhuurprijs zijn ook alle kosten (schoonmaak, energie) voor rekening van de huurder.
3	Welke juridische en planologische randvoorwaarden spelen mee bij een eventuele verkoop van het kasteel?	Op bladzijde 9 en 10 van het eindrapport staan de ruimtelijke en juridische kaders uitgewerkt. Samenvattend: binnen het bestemmingsplan is veel mogelijk maar niet alles. Als een nieuwe eigenaar een restaurant wil beginnen mag dat niet. Juridisch gezien zal de gemeente eerst het economische eigendom moeten terugkrijgen om te kunnen verkopen. Dan geldt het Didam II arrest en de aanbestedingswet bij een nieuwe overheidsopdracht.
4	Hoe wordt de verhoogde regierol van de gemeente in scenario 4 juridisch vormgegeven? Betekent dit dat de statuten van Stichting Behoud Kasteel de Keverberg worden aangepast en dat de gemeente bijvoorbeeld bepaalde rechten of een zetel in het stichtingsbestuur krijgt?	De bestaande overeenkomst (overdracht economisch eigendomsoverdracht en de statuten) moeten hierop worden geactualiseerd evenals de subsidievoorwaarden. Daarnaast via de evaluatie in 2028. In scenario 4 blijft het Kasteel ‘van de gemeenschap’. Regie via subsidie en regelmatig overleg in deze situatie passen omdat je, indien je een zetel in het bestuur krijgt, de verschillende rollen van de gemeente kunnen conflicteren. Enerzijds is de gemeente subsidient en beoordelaar of de subsidie rechtmatig is besteed en anderzijds bestuurder. De gemeente treedt dus niet toe tot het stichtingsbestuur.

5	Wie draagt in scenario 4 de primaire verantwoordelijkheid voor de dagelijkse exploitatie van het kasteel? Blijft dat de stichting (zoals nu, met vrijwilligers), en beperkt de gemeente zich tot een toezichthoudende/regisserende rol? Of gaat de gemeente actiever deelnemen aan het beheer, bijvoorbeeld door professionele ondersteuning te bieden in de bedrijfsvoering?	De stichting is verantwoordelijk voor de dagelijkse exploitatie. De gemeente wordt verantwoordelijk voor het groot onderhoud (financieel en uitvoerend) en pakt een actieve (nog nader te specificeren) rol bij de Peel en Maas brede culturele en maatschappelijke functie. Voor wat betreft de bedrijfsvoering beperkt de rol zich tot toezichthoudend door middel van regelmatig contact vinger aan de pols houden, goed geïnformeerd blijven zodat tijdig bijgestuurd kan worden mocht het dreigen mis te gaan.
6	Hoe wordt de commerciële verhuur van het kasteel in goede banen geleid onder scenario 4? Het plan is 2 à 3 externe exploitanten toe te laten die het kasteel enkele dagen per jaar afhuren voor bijeenkomsten (vergaderingen, cursussen, bedrijfsfeesten). Kan het college toelichten hoe de selectie en afspraken met deze partijen eruitzien? Worden er beperkingen gesteld aan frequentie of type evenementen, zodat culturele/maatschappelijke activiteiten voorrang houden? En is de stichting voldoende toegerust (of wordt ze daarin ondersteund) om deze verhuur te organiseren zonder de eigen vrijwilligers te overbelasten?	De selectie van de externe exploitanten is aan het bestuur en management van de stichting. Het college heeft hier dus geen rol in. De cultureel maatschappelijk functie van het Kasteel is belangrijk. Over de gezonde balans tussen culturele en maatschappelijke activiteiten i.r.t. commerciële verhuur worden, nadat de raad een besluit heeft genomen over de toekomst, afspraken vastgelegd in de nog te actualiseren overeenkomsten. In het eindrapport is uitgegaan van 75 bijeenkomst op jaarbasis die 20.000 euro inkomsten opleveren. Dat is bewust laag aangehouden. In praktijk zal in de weekenden terughoudend omgegaan worden met organiseren van feesten en partijen. Die zijn primair voor cultureel maatschappelijke activiteiten en toeristen. Door de week en tijdens het laagseizoen is er meer ruimte voor zakelijke activiteiten. De stichting is voldoende toegerust om de verhuur te organiseren. Die taak komt bij het management te liggen.
7	Op welke manier houdt scenario 4 rekening met de draagkracht van de vrijwilligers en de continuïteit van hun inzet? In het voorstel wordt expliciet genoemd dat de gemeente ingrijpt als de draagkracht van vrijwilligers bij beheer en exploitatie in het geding komt. Hoe moet ik dat zien?	In scenario 4 is door de onderzoeker op basis van zijn jarenlange ervaring rekening gehouden met de draagkracht van de vrijwilligers. De verlichting zit met name in de substantieel hogere financiële bijdrage in de exploitatie, geen zorgen meer om uit de exploitatie de kosten voor groot onderhoud te dekken en de coördinatie van de uitvoering van het groot onderhoud en samenwerking bij de Peel en Maas brede cultureel maatschappelijke functie Daarnaast zijn er

		door de beperktere openstelling minder vrijwilligers nodig waardoor bijvoorbeeld de receptiefunctie beter te vervullen is.
8	In hoeverre zijn de vrijwilligers en het stichtingsbestuur betrokken geweest bij de totstandkoming van scenario 4, en staan zij achter deze keuze? Uit het onderzoek blijkt dat een werkgroep met o.a. vrijwilligers en oud-bestuursleden scenario's heeft mee ontwikkeld. Graag bevestiging dat de uitkomst (scenario 4) aansluit bij hun ideeën en zorgen.	Het stichtingsbestuur en de vrijwilligers waren onderdeel van de werkgroepen en hebben, onder leiding van de onderzoeker van de Hospitality Group, een bijdrage geleverd aan het onderzoek. Onderdeel van het eindrapport is het gepresenteerde voorkeursscenario dat aansluit bij hun ideeën en zorgen.
9	Hoe wordt gewaarborgd dat Kasteel De Keverberg in scenario 4 een publieke en culturele voorziening voor heel Peel en Maas blijft? Worden er bijvoorbeeld prestatieafspraken gemaakt met de stichting over het aantal en type culturele/educatieve evenementen per jaar?	Dat wordt deels vastgelegd in de te actualiseren documenten en deels in subsidiebeschikking. De aantallen die in het eindrapport bij scenario 4 worden genoemd zijn daarbij het uitgangspunt waarbij we uiteraard rekening houden met een aanloopfase. De evaluatie in 2028 is een heel belangrijk ijkpunt.
10	In welke mate versterkt scenario 4 de toeristische aantrekkingskracht van het kasteel vergeleken met scenario 2 (toerisme-only)?	In scenario 4 heb je een optimaal beleefbaar en toegankelijk Kasteel. In scenario 2 is het Kasteel heel beperkt open. Dat maakt dat er in scenario 4 meer mogelijkheden zijn voor de toeristen omdat het Kasteel veel meer open is én de toeristen ook gebruik kunnen maken van het maatschappelijk/culturele aanbod.
11	Waarom is scenario 1 (het kasteel alleen openen voor culturele/maatschappelijke evenementen) afgevallen, ondanks de sterke lokale focus?	Scenario 4 draagt bij aan het programmadoel uit drie kaderstellingen. In scenario 1 vervalt de bijdrage van het Kasteel voor de kaderstelling economie. Daarnaast is het verwachte exploitatiekort in scenario 4 lager.
	<u>De heer J. Stemkens, fractie Lokaal Peel en Maas</u>:	
12	Waarom is er bij de variant verkoop voor gekozen het Kasteel 360 dagen open te houden in plaats van bijvoorbeeld 220 dagen zoals dit het geval is bij voorkeursscenario 4?	In de variant verkoop is er geen sprake van dat het Kasteel 360 dagen open is. De voorwaarden voor mogelijke verkoop worden pas vastgesteld indien de raad besluit tot verkoop.
13	Waarom is ervoor gekozen om de gemeente als juridisch eigenaar van het kasteel niet bij de gesprekken met de potentiële kopers te betrekken?	De kopende partijen hebben zich in eerste instantie gemeld bij de gemeente en zijn direct doorverwezen naar de stichting als economisch eigenaar. Pas als het economisch eigendom terugkomt bij de gemeente heeft de gemeente weer positie. De gemeente heeft de opdracht voor de verkennende gesprekken in het kader van het onderzoek bij en onafhankelijk partij, de

		Hospitality Group, belegd. Het is logisch dat de huidige economische eigenaren bij de gesprekken zijn geweest.
14	Zijn er aantekeningen gemaakt van de gesprekken met de potentiële kopers en zo ja, mogen wij deze inzien?	Er zijn aantekeningen gemaakt. Die zijn vertrouwelijk en (op verzoek en ter bescherming van de potentiële kopers) niet in te zien. Het borgen van de privacy en bedrijfsgevoelige gegevens van partijen is niet meer dan gebruikelijk. Het is zelfs gebruikelijk in dit soort situaties als je verder gaat in het proces om een geheimhoudingsverklaring te tekenen. Daarentegen zijn wel de inzichten van de verkennende gesprekken verwerkt in het eindrapport.
15	Waarom is het risico bij scenario 5, waar ook verkoop in zit en je het risico compleet over kunt dragen naar de verkoper, ineens groot terwijl het bij de andere scenario's beperkt is?	Scenario 5 gaat uit van de situatie zoals die voor het faillissement van de BV was. De gemeenschap is dan economische eigenaar van Het Kasteel. Indien een koper wil werken volgens scenario 5 komt het Kasteel in particulieren handen. De vrijwilligers hebben duidelijk te kennen gegeven dan te stoppen omdat zij niet vrijwillig willen werken voor particuliere eigenaar.
16	Pas in 2028 komt het verwachte exploitatietekort in de buurt van de 160.000 euro, nl. 168.000 euro, daarvoor is het aanzienlijk hoger. Hoe wordt dit hogere tekort in de eerste jaren opgevangen als er misschien onvoldoende animo is voor huur van het Kasteel door derden?	Het gepresenteerde exploitatieresultaat van 168.00 euro is exclusief zeer reële mogelijkheden om het tekort te verbeteren. Op pagina 31 en 32 van het rapport staan die uitgewerkt. Samenvattend: meer inzet door vrijwilligers, meer commerciële verhuur, geen eigen horeca. Het is geen groot risico en bewust laag aangehouden met voldoende mogelijkheden om meer dan de begrote inkomsten te generen.
17	Waarom blijven de vaste lasten in de jaren tot en met 2028 hetzelfde en stijgen de directe en indirecte personeelskosten slechts marginaal? Hierdoor wordt het beeld van het exploitatietekort gunstiger.	Omdat het vaste lasten zijn. Het betreft kapitaallasten (rente en afschrijvingen) met een vast rentepercentage. De directe kosten stijgen niet marginaal. Aanname is dat het drukker in het Kasteel wordt en je dus meer kosten moet maken. Op de indirecte kosten is jaarlijkse indexering toegepast. Die zijn minder afhankelijk van bedrijfsdrukte. Vanaf begin is bijvoorbeeld het management in dienst terwijl daar nog minder opbrengst tegenover staat.

18	Er wordt gemikt op een omzet van ongeveer 250.000 euro in 2028, waarschijnlijk grotendeels entreegeld. Bij 32.500 bezoekers waarvan 22.500 toeristen en 10.000 overig en verlieslatende horeca betekent dit een entreeprijs van meer dan 10 euro per betalende toerist. Wat was in het verleden de entreeprijs van het kasteel?	De totale omzet bedraagt inderdaad € 250.000. Echter die omzet omvat meer dan het toerisme. De omzet vanuit het toerisme is begroot op (afgerond) € 175.000. Dat is omgerekend € 7,85 per bezoeker. Deze omzet vloeit voort uit: • Losse entreekaartjes (€ 8,-- voor volwassenen, € 4,-- voor kinderen) • Arrangementen zoals rondleidingen, toertochten, het geheim van de Baron. De entree-/deelnameprijs voor deze arrangementen ligt fors hoger dan voor de losse entreekaartjes, afhankelijk van het arrangement. Enkele van deze arrangementen worden uitgevoerd door externe partijen. Een groot deel van de entree inkomsten moeten worden afgestaan door deze partijen. Daar is in de begroting rekening mee gehouden (€ 52.000 inkoopkosten).