Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 24 september 2024
Voorstel: 2024-095

Zaaknummer: 1894/2024/2972929
Documentnummer: 1894/2024/3010834
Datum collegebesluit: 20 augustus 2024

Onderwerp
Toekomst Kasteel de Keverberg (fase 1)

Openbaarheid
Het raadsvoorstel is openbaar met uitzondering van de onderstaande bijlagen vanwege de vertrouwelijkheid van de bedrijfsgegevens:

- 3008396 Advies Hospitality Group scenario's Keverberg juli 2024.
- 3008395 Advies Hospitality Group over twee varianten.

Voorstel

1 Over te gaan tot het onderzoeken van twee varianten:
- de variant vanuit de gemeenschap van Kessel op basis van scenario's 1 tot en met 4, met als werktitel 'Accommodatiecoöperatie';
- de variant 'verkoop' van Kasteel de Keverberg (bijlage 2) op basis van activiteiten uit scenario's 4 en 5 (bijlage 1).

En te onderzoeken of beide varianten elkaar kunnen versterken.

2 Gedurende de onderzoeksperiode een bedrag van € 107.000 per jaar (met ingang van 2024) te reserveren ten behoeve van de kapitaallasten, verzekeringen met betrekkingen tot het onroerend goed, publiekrechtelijke heffingen en groot onderhoud. Dit bedrag te dekken uit de algemene risicoreserve.

Inleiding
De geschiedenis van Kasteel de Keverberg (verder te noemen: het Kasteel) gaat terug naar het jaar 900. Het Kasteel heeft in haar bestaan vele functies vervuld. In 1952 koopt de voormalige gemeente Kessel het Kasteel, dat op dat moment een ruïne is. Daarmee komt dit rijksmonument in gemeentelijk eigendom met alle rechten en plichten die daarbij horen. Later start een groep enthousiaste inwoners van Kessel een prestigieus herbouwproject: het modernste kasteel van Nederland.

Voor behoud en exploitatie van het Kasteel zijn twee stichtingen opgericht, die in 2018 zijn samengegaan tot Stichting Behoud Kasteel de Keverberg (verder te noemen 'de stichting'). Via een symbolische overdracht werd de stichting economisch eigenaar van het kasteel. De gemeente werd in juridische zin eigenaar van het kasteel en stelt jaarlijks (2023-2026) een subsidie van € 17.858 beschikbaar voor het uitvoeren van culturele activiteiten en onderhoud van het Kasteel.

De doelstelling van de stichting is het op een cultureel, historische en maatschappelijke manier behouden van het Kasteel en het bevorderen van de onderlinge samenhang en het welzijn binnen Kessel in het bijzonder en de gemeente Peel en Maas in het algemeen. De stichting tracht haar doel te verwezenlijken door het Kasteel op een verantwoorde en batige wijze te exploiteren. Deze exploitatie staat nu onder druk. In de inleiding van de in 2024 vastgestelde kaderstellingen staat: "We zijn als gemeente pas effectief wanneer we op een respectvolle manier om weten te gaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dat vraagt om een overheid die zich ervan bewust is wanneer ze wel en wanneer ze niet aan zet is." Die afweging is nu aan de orde.

Proces
In 2019 gaf de stichting aan dat de gekozen exploitatieopzet moeilijk rendabel te maken is in combinatie met de maatschappelijke en culturele doelstellingen. In overleg met het college is daarna gekozen voor het implementeren van een nieuw horeca-concept. Door de coronacrisis in 2020 en 2021 moest de stichting in 2022 haar reserves aanspreken. In 2023 wierp het concept qua omzet haar vruchten af, maar stegen de kosten dermate dat nog steeds verlies geleden werd. Eind 2023 informeerde het college de raad over het besluit om € 75.000 over te maken naar de stichting om een direct faillissement te voorkomen. Daarmee kreeg de stichting de tijd om hun toekomstplan tot uitvoering te brengen. In april 2024 heeft de stichting de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van de uitvoering van hun toekomstplan. De gemeente ondersteunde de stichting voor de uitvoering van het toekomstplan in de vorm van een second opinion voor het meerjarenonderhoudsplan, professionele ondersteuning voor een check van het gekozen horecaconcept én een quickscan voor mogelijke andere scenario's. Deze facilitering wordt geboden door een extern adviesbureau dat veel ervaring heeft met dit type accommodatievraagstukken, te weten de Hospitality Group.

Op 3 juli is uw raad in een werkbijeenkomst geïnformeerd over de bevindingen van de quickscan. Hierbij is de raad tevens door het college nader geïnformeerd over de acute vraag van de stichting om financiële steun, haar standpunt om aan dit verzoek niet tegemoet te komen en de mogelijke consequenties van dit standpunt. Afgesproken werd dat het college in de raadscyclus van september een voorstel aan de raad voorlegt over de toekomst van Kasteel de Keverberg en het verzoek om extra subsidie van stichting. In de tussentijd is de stichting op zoek gegaan naar alternatieve financiering om de periode tot aan de raadsbehandeling te overbruggen en deden zich enkele nieuwe initiatieven voor vanuit de gemeenschap van Kessel.

Quickscan: scenario's en varianten
De volgende scenario's voor een alternatieve invulling van de inhoudelijke exploitatie van de Keverberg zijn op hoofdlijnen uitgewerkt door de Hospitality Group (bijlage 1):

0. Exploitatie stoppen, overdracht naar de gemeente, deuren blijven dicht.
1. Alleen cultureel maatschappelijke activiteiten.
2. Alleen toeristische activiteiten vanaf meivakantie tot en met herfstvakantie.
3. Scenario 1 en 2 gecombineerd.
4. Scenario 3 plus commerciële activiteiten zakelijk en particulier. (Ook open tijdens cultureel maatschappelijke activiteiten in herfst en winter. Keverberg wordt filiaal van ketenorganisatie.)
5. Optimaliseren van het huidig scenario met mogelijke variaties.

De volgende varianten voor een alternatieve invulling voor eigendom, rechtsvorm en exploitatie zijn op hoofdlijnen uitgewerkt (bijlage 2):

1. Verkoop.
2. Accommodatiecoöperatie (werktitel).

Strategie
Het college adviseert uw raad uit te gaan van twee fases:
Fase 1: Keuze uit scenario's en varianten (september 2024)
Aan de – in afstemming met de stichting – in juni 2024 opgeleverde quickscan is op verzoek van uw raad het scenario 'alleen toeristisch' en de variant 'verkoop' toegevoegd. Tot slot is nog een extra variant toegevoegd naar aanleiding van een idee van een aantal inwoners van Kessel. Deze informatie vormt de basis voor dit raadsvoorstel.
Fase 2: Uitwerking door raad geselecteerde scenario's en varianten
Na besluitvorming eind september 2024 volgt fase 2 waarin de varianten worden onderzocht en in detail uitgewerkt, zodat uw raad in 2025 een definitieve keuze kan maken. Aan uw raad wordt daarom ook gevraagd een bedrag te reserveren ter hoogte van scenario 0 (€ 107.000) gedurende de onderzoeksperiode om zo invulling te geven aan de gemeentelijke taak in het behouden van erfgoed.

Beoogd effect

Richting geven aan de te onderzoeken varianten voor behouden van Kasteel de Keverberg en financieel invulling geven aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid gedurende de onderzoeksperiode.

Argumenten

1.1 *Beide te onderzoeken varianten dragen, op basis van de activiteiten uit voornoemd scenario 4 én in samenwerking met initiatieven vanuit de gemeenschap, inhoudelijk het meest bij aan de programmadoelen van diverse kaderstellingen.*
Het Kasteel blijft dan 'van de gemeenschap' en van waarde voor Kessel en gemeente Peel en Maas vanwege:

- de maatschappelijke en culturele betekenis (Vitale Gemeenschappen, Kunst en Cultuur, alle programmadoelen).
- de betrokkenheid van de gemeenschap (Vitale Gemeenschappen, gemeenschapsontwikkeling, programmadoel 2).
- het landmark dat tot stand is gekomen door veel vrijwillige inzet van de inwoners van Kessel (Ruimte, Vitale leefomgeving, programmadoel 2).
- het belang voor de economische en de toeristische ontwikkeling van Kessel (Economie, programmadoel 3).

1.2 *Door over te gaan tot verkoop van het Kasteel worden de risico's voor de gemeente beperkt.*
Bij verkoop worden het gebouw en exploitatie volledig overgedragen. Dit heeft als gevolg dat de risico's voor de gemeente beperkt worden, bijvoorbeeld met betrekking tot eventuele exploitatietekorten. In de verdere vormgeving van de verkoop wordt, ook op basis van de voorkeur van een eventueel kopende partij, nagedacht over een passende juridische constructie. De variant 'Accommodatiecoöperatie (werktitel)' bevindt zich nog in ideefase maar verdient de tijd, op basis van de kernwaarde 'zelfsturing' én de waarde die de gemeente hecht aan het feit dat de gemeenschap zich mentaal eigenaar blijft voelen van het Kasteel, om verder uit te werken en meegenomen te worden in het onderzoek. Dit doet ook recht aan de enorme inspanningen die vanuit de gemeenschap zijn geleverd bij de renovatie van het Kasteel en biedt kansen om diverse ontwikkelingen in Kessel als één geheel te bezien.

1.3 *Bij verkoop van het pand is de huidige bestemming van het Kasteel het uitgangspunt.*
In het onderzoek worden de voorwaarden waaronder verkoop plaats zou kunnen vinden opgesteld. Bijvoorbeeld het waarborgen van het behoud van de status van rijksmonument, de publieke toegankelijkheid, openstelling, het activiteitenaanbod, de toeristische-recreatieve functie en de eventuele benodigde gemeentelijke financiële ondersteuning.

1.4 *In voornoemd scenario 4 zijn de te verwachten structurele kosten voor de gemeente het laagst.*
Uit de quickscan blijkt dat dat de structurele kosten voor de gemeente het laagst zijn in het geval van scenario 4. De quickscan gaat echter uit van verhuuropbrengsten en kosten voor het uitvoeren van culturele activiteiten door de huurder. Door niet van verhuur maar van verkoop en exploitatie door de nieuwe eigenaar uit te gaan waardoor de stichting weer de focus kan leggen op beheer en onderhoud is nader onderzoek nodig naar de hoogte van de (eventuele) gemeentelijke bijdrage. Datzelfde geldt ook voor de variant 'Accommodatiecoöperatie (werktitel)'.

2.1 *De financiële reservering is nodig om de genoemde lasten te dekken voor het behoud van het Kasteel totdat de keuze over de toekomst van het Kasteel is gemaakt.*
In de zomerperiode zijn de omstandigheden veranderd. Er hebben zich potentiële kopers (waaronder één vanuit de gemeenschap) gemeld en er zijn initiatieven vanuit de gemeenschap ontstaan. Deze initiatieven kunnen elkaar mogelijk versterken met het oog op een nieuwe toekomstperspectief voor het Kasteel.
Het gereserveerde bedrag is gelijk aan de kosten die de gemeente draagt mocht

scenario 0 werkelijkheid worden en hiermee geven we invulling aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het behoud van het Kasteel. Aan uw raad wordt daarom ook gevraagd een bedrag te reserveren van 107.000 euro gedurende de onderzoeksperiode om zo invulling te geven aan de gemeentelijke taak in het behouden van erfgoed.

Kanttekeningen

2.1 *Bij een faillissement wordt de gemeente zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud.*
Mocht de stichting uiteindelijk in de tussentijd tot verkoop de exploitatie niet meer kunnen dragen, dan betekent dit dat de gemeente organisatorisch en financieel verantwoordelijk wordt voor beheer en onderhoud van het Kasteel.

Financiën

De reservering van € 107.000 kan gedekt worden uit de algemene risicoreserve.

Juridische afwegingen

- Gelet op de algemene subsidieverordening en de subsidiebeschikking van de Provincie moet nog onderzocht worden of voor verkoop goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Limburg en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed nodig is.
- Zowel bij faillissement als surseance van betaling komt het economische eigendom per direct terug naar de gemeente. Dit is opgenomen in de notariële akte.

Communicatie

Stichting behoud de Keverberg wordt geïnformeerd over het raadsbesluit. De diverse initiatiefnemers en belanghebbenden worden betrokken in de verdere uitwerking van de gekozen varianten. Daarnaast wordt er na besluitvorming actief extern gecommuniceerd over het genomen besluit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps–Aerts

de burgemeester
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Natasja Vaasen

Bijlage(n):

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

1. 3008396 Advies Hospitality Group scenario's Keverberg juli 2024
2. 3008395 Advies Hospitality Group over twee varianten