

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 24 juni 2025

Voorstel: 2025-040

Zaaknummer: 1894/2024/3038687

Documentnummer: 1894/2025/3130439

Datum collegebesluit: 1 april 2025

Onderwerp

Toekomst Kasteel de Keverberg (fase 2)

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van het advies Toekomst Kasteel de Keverberg (Hospitalitygroep 12 februari 2025) (integrale versie) en het advies van Meulenkamp advocaten.

Voorstel

- 1 Te kiezen voor scenario 4 waarin een evenwichtige combinatie van culturele, maatschappelijke en toeristische activiteiten centraal staat en er aanvullend door verhuur aan derden ruimte is voor commerciële activiteiten.
- 2 Het college opdracht te geven om in overleg met de stichting Behoud Kasteel de Keverberg de overeenkomst te actualiseren met het doel als gemeente meer regie te nemen op de instandhouding en exploitatie van het Rijksmonument.
- 3 Vanaf openstelling in 2025 naar rato en met ingang van 1 januari 2026 voor de duur van 3 jaar € 160.000 op te nemen in de begroting voor de exploitatie en het beheer van Kasteel de Keverberg.
- 4 Met ingang van 1 januari 2026 € 60.000 per jaar te reserveren voor het groot onderhoud en dit vanaf 2026 structureel op te nemen in de begroting.

Inleiding

Op 24 september 2024 heeft de raad het college de opdracht gegeven om twee mogelijke varianten voor de toekomst van Kasteel de Keverberg (hierna: het Kasteel) nader te onderzoeken. Eén variant gericht op het verkopen van het Kasteel en één variant waarbij de gemeenschap via stichting Behoud Kasteel de Keverberg (hierna: de stichting) eigenaar van het Kasteel blijft. Bij die laatste variant gaf de raad het college de opdracht om ook te onderzoeken of de cultureel-maatschappelijke functie van het Kasteel versterkt kan worden, niet alleen voor Kessel, maar voor héél Peel en Maas.

Gedurende de onderzoeksperiode (2024-2025) heeft uw raad een bedrag van €107.000 per jaar gereserveerd voor de stichting. Een geoormerkt bedrag om zo invulling te geven aan de gemeentelijke taak in het behouden van erfgoed. Enkel te besteden aan kapitaallasten, verzekeringen voor het onroerend goed, publiekrechtelijke heffingen en groot onderhoud.

Er hebben zich in de afgelopen periode een aantal ontwikkelingen voorgedaan, te weten:

- een groep inwoners van Kessel die betrokken is (geweest) bij het Kasteel (vrijwilligers, voormalige bestuursleden, ondernemers) heeft de werkgroep 'Toekomst Kasteel de Keverberg' (hierna: de werkgroep) geformeerd om mee te werken aan kansrijke scenario's;
- een aantal partijen heeft interesse getoond in de koop van het kasteel en;
- de B.V., die door de stichting in het leven is geroepen voor de exploitatie van het Kasteel, is niet lang na het besluit van de gemeenteraad in surseance gegaan en failliet verklaard.

Het onderzoek is eind september 2024 gestart onder leiding van de Hospitality Group. Het onderzoek heeft tot doel om de twee varianten ‘verkoop’ en ‘van de gemeenschap’ én de scenario’s uit de quickscan die in juli 2024 is opgeleverd verder uit te werken en te beoordelen.

Het onderzoek is eind december 2024 afgerond. Op 14 januari 2025 is de raad geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek. Op 11 februari heeft er een interpellatiedebat plaatsgevonden. Het college heeft op basis van het eindrapport (zie bijlage 1), het debat en de door de raad vastgestelde kaderstellingen dit voorliggend raadsvoorstel opgesteld.

Variant ‘van de gemeenschap’

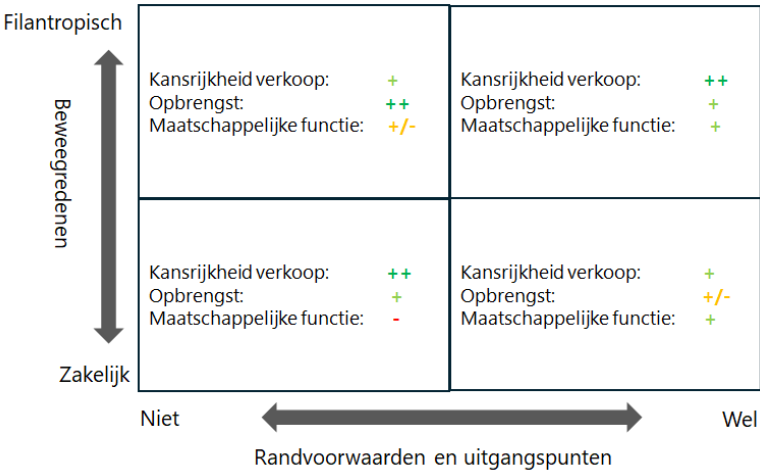
De volgende scenario’s zijn onderzocht, uitgewerkt en vervolgens gewogen:

- scenario 0: de Keverberg blijft gesloten.
- scenario 1: de Keverberg voor cultureel-maatschappelijke evenementen.
- scenario 2: de Keverberg voor toeristen.
- scenario 3: de Keverberg cultureel, maatschappelijk en toeristisch.
- scenario 4: de Keverberg cultureel, maatschappelijk, toeristisch plus commercie.
- scenario 5: door ontwikkelen huidig concept.

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Cultureel maatschappelijke functie	--	++	-	++	++	+/-
Toeristische functie	--	-	+	++	++	+/-
Aantallen bezoeken cultureel en toeristisch	0	10.000	17.500	32.500	32.500	25.000
Openingsdagen per jaar	0	60	130	180	220	360
Investering	Nihil	Nihil	Beperkt	Beperkt	Beperkt	Fors
Exploitatietekort in 2028 (x € 1.000)	107	144	130	135	114	Vanaf 108
Risico	Geen	Klein	Klein	Beperkt	Beperkt	Groot
Totaal	-	-	+/-	+	+	-

Variant ‘verkoop’

Gelet op het raadsbesluit van september 2024, is gekeken naar de voor- en nadelen van een verkoopscenario. In het volgende schema zijn de voor- en nadelen samengevat weergegeven:



Als het Kasteel wordt verkocht en de potentiële koper bereid is om uit eigen middelen forse investeringen te doen, scoort deze variant voldoende (rechtsboven in het schema). In dat geval is er sprake van een behoorlijke maatschappelijke functie. Om die maatschappelijke functie te garanderen is het noodzakelijk om als gemeente voorwaarden op te stellen bij de verkoop.

Beoogd effect

Kasteel de Keverberg behouden voor de gemeente en gemeenschappen van Peel en Maas.

Argumenten

- 1.1 *De combinatie van functies en activiteiten in scenario 4 zijn aanvullend aan elkaar en dragen bij aan de programmadoelen van diverse kaderstellingen.*
In de gedeelde ambitie van de kaderstelling Vitale Gemeenschappen is opgenomen dat we als gemeente de maatschappelijke vraagstukken die vanuit de gemeenschappen komen belangrijk vinden. Daar waar we als gemeente eigenaar zijn, nemen we de regie en stemmen we af met inwoners. Wanneer de draagkracht voor vrijwilligers bij beheer en exploitatie in het geding is, denken we mee over een passend toekomstperspectief. Dat is het geval bij het Kasteel. Daarom is het college van mening dat binnen de keuze voor scenario 4 het ook van belang is meer regie naar de gemeente te trekken. Want dan:
 - is de maatschappelijke en culturele betekenis het grootst (Thema Vitale Gemeenschappen, programma Kunst en Cultuur, alle programmadoelen);
 - blijft er sprake van betrokkenheid van de gemeenschap (Thema Vitale Gemeenschappen, programma Gemeenschapsontwikkeling, programmadoel 2);
 - blijft het Kasteel het 'landmark' dat tot stand is gekomen door veel vrijwillige inzet van de gemeenschappen (Thema Ruimte, programma Vitale leefomgeving, programmadoel 2) en;
 - blijft het Kasteel van belang voor de economische en de toeristische ontwikkeling (Thema Economie, programmadoel 3).
- 1.2 *Scenario 4 biedt het beste evenwicht tussen openstelling, maatschappelijke activiteiten, de te verwachten structurele instandhoudingskosten voor de gemeente en het exploitatierisico.*
Het Kasteel is 220 dagen per jaar open. Er is geen sprake meer van volwaardige daghoreca. Dat beperkt het exploitatierisico en de benodigde inzet van de vrijwilligers. Door het kasteel een aantal keren per jaar tegen een marktconforme prijs te verhuren aan een selecte groep ondernemers die, met eigen personeel en vergunningen, bijeenkomsten organiseren voor bedrijven (vergaderingen, cursussen en feesten) creëert de stichting een inkomstenstroom die het exploitatieresultaat positief kan beïnvloeden.
Het realiteitsgehalte van scenario 4 is hoog. De in het onderzoeksrapport gepresenteerde cijfers zijn gebaseerd op inzicht in de bestaande kosten- en inkomstenstromen van de stichting en de BV van de afgelopen jaren.
- 1.3 *Het Kasteel is van waarde voor heel Peel en Maas, de regio en de vele toeristen.*
Peel en Maas is een gemeente van gemeenschappen. In scenario 4 doen we daar recht aan. De stichting zoekt voor het culturele activiteitenaanbod en gesteund door de gemeente de samenwerking op met verenigingen, stichtingen en ondernemers uit heel Peel en Maas. Dit wordt geborgd door nieuwe bestuursleden vanuit verschillende kernen in Peel en Maas met profielen als 'cultuur', 'toerisme', 'ondernemerschap', 'financiën' en afspraken hierover vast te leggen in de (aan te passen) overeenkomst (zie juridische afwegingen). Het type toerist dat de regio bezoekt heeft cultuurhistorie hoog op het verlanglijstje staan.
- 1.4 *Scenario 4 waardeert de inspanningen die vanuit de gemeenschap zijn geleverd.*
De renovatie van het Kasteel in 2013 en de exploitatie in de jaren daarna is met veel vrijwillige inzet uitgevoerd. Na het faillissement van de BV pakte de gemeenschap weer de handschoen op. Dit biedt kansen om diverse ontwikkelingen in Kessel (bijvoorbeeld rondom MFA de Paort en verenigingsaccommodaties) door

mogelijk nieuwe vormen van dorpsorganisatie op termijn als één geheel te bezien. (Zie de gedeelde ambitie van de kaderstelling Vitale Gemeenschappen).

2.1 *Met nieuwe afspraken draagt het college zorg voor dat het uitvoeren van scenario 4 met meer regie vanuit de gemeente gestalte krijgt.*

De afgelopen jaren heeft het college namelijk doen beseffen dat beheer en exploitatie van een Kasteel veel specifieke kennis en expertise vraagt en een grote verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Doordat de gemeente in overleg met de stichting meer regie pakt voor het groot onderhoud (zie beslispunt 4) en het positioneren van het Kasteel als locatie voor cultureel maatschappelijke activiteiten voor heel Peel en Maas, krijgt de stichting de ruimte om zich te richten op het beheer en de exploitatie van het Kasteel.

3.1 *Voor scenario 4 is het nodig om de stichting een jaarlijkse exploitatiebijdrage van maximaal € 160.000 te geven.*

De stichting ontvangt na instemming van de raad een subsidie van de gemeente om het Kasteel te exploiteren binnen de maatschappelijke randvoorwaarden en uitgangspunten van dit scenario. De subsidie wordt versterkt voor het dagelijks onderhoud, het aanbieden van culturele activiteiten, evenementen en voor de openstelling van het Kasteel voor inwoners en toeristen.

De Hospitality Group heeft een benchmark gemaakt met min of meer vergelijkbare kastelen in Nederland. Uit die benchmark en uit het vergelijk van de scenario's wordt duidelijk dat het in samenwerking exploiteren met de gemeenschap financieel het meest gunstigste scenario is.

3.2 *Door de exploitatiesubsidie voor 3 jaar vast te stellen, creëert de gemeente een bezinningsmoment om de ervaringen met scenario 4 te beoordelen en waar nodig bij te stellen.*

Als de raad akkoord gaat met het voorliggende raadsvoorstel opent het Kasteel in 2025 weer haar poorten en worden de activiteiten opgestart.

In de drie daaropvolgende jaren (2026 tot en met 2028) wordt voldoende ervaring opgedaan om scenario 4 te beoordelen door structurele monitoring en evaluatie en besluiten te nemen over de toekomst. Dat doet recht aan de lessen uit het verleden en stelt de gemeente in staat om nadrukkelijker regie te nemen.

4.1 *De jaarlijkse financiële reservering is nodig voor het groot onderhoud van het Kasteel als Rijksmonument.*

Aan de raad wordt daarom gevraagd jaarlijks een bedrag van € 60.000 te reserveren om regie te pakken op en invulling te geven aan de wettelijke taak van de gemeente om het erfgoed, in dit geval een Rijksmonument, te behouden.

Alternatieven

1.1 *De variant verkoop is ook een optie.*

Bij verkoop worden het gebouw en de exploitatie, al dan niet onder voorwaarden, volledig overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Een mogelijke verkoop beperkt het financiële risico voor de gemeente voor de instandhoudingskosten, maar heeft ook nadelen. Als er voorwaarden mee worden gegeven heeft dat direct invloed op de verkoopprijs. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat als de gemeente voorwaarden stelt aan openstelling, culturele activiteitenaanbod en behoud monumentale status, de kopende partij daarvoor een (financiële) compensatie vraagt. De verkoopprijs zonder voorwaarden wordt hoger en de kostenbesparing varieert dan tussen € 107.000 (*scenario 0*) en € 220.000 (*scenario 4*).

Mocht de raad besluiten het Kasteel, met of zonder voorwaarden, te verkopen moet het college in overleg met de stichting de overeenkomst opzeggen waarin het economische eigenaarschap volledig is overgedragen aan de stichting. Bij verkoop moet er rekening worden gehouden met het Didamarrest II. Dit arrest gaat over het bieden van "gelijke kansen" aan potentiële gegadigden.

De wijze hoe je gaat gunnen moet ruimte bieden aan potentiële gegadigden en de selectiecriteria voor een potentiële koper moeten voldoen aan de navolgende eisen: 1. Objectief; 2. Toetsbaar en 3. Redelijk. We hebben daarmee als gemeente dus geen volledige grip op wie de uiteindelijke koper wordt.

Op het moment dat de gemeente overgaat tot verkoop van het Kasteel dragen we de regie op een belangrijk landmark over aan een nieuwe eigenaar en heeft de gemeenschap geen positie meer. Dit heeft mogelijk een nadelig effect op de (toekomstige) bereidheid van actieve inwoners om zich in te (blijven) spannen voor een leefbare, vitale gemeenschap. Daarmee vervalt de functie van het Kasteel die positieve invloed heeft op een aantal doelen zoals die van het:

- programma Kunst en Cultuur (programmadoel 3): “We werken actief samen met inwoners aan het behouden en beleefbaar maken erfgoed” en (programmadoel 4): “Peel en Maas hecht grote waarde aan het beschermen van zijn erfgoed”) en
- programma Gemeenschapsontwikkeling (programmadoel 2): “Eigenaarschap van accommodaties ligt zoveel mogelijk bij gemeenschappen.”

Het risico bestaat dat de gemeente na verkoop beperkte invloed heeft op de toekomstige kwaliteit van het gebouw, de toegankelijkheid en de mate van beleefbaarheid van het erfgoed. Afhankelijk van de bestemming die de potentiële nieuwe eigenaar aan het Kasteel geeft vervalt mogelijk ook de positieve invloed op het programmadoel van de kaderstelling Economie: “Peel en Maas is een aantrekkelijke toeristisch-recreatieve bestemming waar toeristen en bewoners kwaliteiten en de gastvrijheid optimaal beleven.”

Ondanks de financiële voordelen ziet het college vanuit de door de raad vastgestelde kaderstellingen en het onderzoeksrapport meer na- dan voordelen in de variant verkoop. Dat zit vooral in het feit dat met verkoop er onvoldoende zeggenschap en daarmee invloed overblijft op het Kasteel dat van grote en de verminderde sociale, fysieke en economische waarde is voor Peel en Maas.

Het verder uitwerken van het verkoopscenario vraagt verdiepende gesprekken met eventuele marktpartijen en nadrukkelijke formuleringen van voorwaarden voor verkoop door de gemeente. Het is van belang hierbij op te merken dat het nader in kaart brengen van het verkoopscenario grenzen kent. Het blijft in deze fase moeilijk om de financiële gevolgen van dit scenario in volledig in beeld te brengen aangezien de voorwaarden, de onderhandelingen en de biedingen daarvoor relevant zijn. Daarom is op dit moment dit scenario alleen op hoofdlijnen onderzocht.

1.2 *Scenario 0 is ook een optie.*

In dit scenario wordt de overeenkomst in overleg met de stichting beëindigd, krijgt de gemeente het economisch eigenaarschap terug maar blijft het Kasteel gesloten.

De gemeente wordt financieel verantwoordelijk voor de instandhouding van het Kasteel. De instandhoudingskosten bedragen € 107.000 en bestaan uit (groot) onderhoud, verzekeringen, belastingen en heffingen. Omdat in dit bedrag ook de jaarlijkse reservering voor groot onderhoud zit, is dit scenario € 113.000 ‘goedkoper’ dan scenario 4. De totale kosten voor scenario 4 bedragen € 220.000 op jaarbasis en bestaan uit een exploitatiebijdrage van € 160.000 voor de stichting en een reservering van € 60.000 voor groot onderhoud.

De gemeente wordt verantwoordelijk voor de uitvoering van de instandhouding. Het niet duidelijk wat de impact hiervan is op de ambtelijke capaciteit.

Het college hecht waarde aan de publieke, culturele, maatschappelijke en toeristische functies en vindt daarom het 0-scenario onwenselijk.

Financiën

- *Groot onderhoud*
 - Met ingang van 1 januari 2026 € 60.000 per jaar te reserveren voor het groot onderhoud en dit vanaf 2026 structureel op te nemen in de begroting.
- *Bijdrage beheer- en exploitatiekosten*
 - In scenario 4 draagt de gemeente maximaal € 160.000 bij in de exploitatiekosten. Na evaluatie in 2028 wordt dit bedrag mogelijk aangepast voor 2029 en verder.
 - In principe start deze bijdrage per 1 januari 2026 of zoveel eerder als de exploitatie in 2025 van start gaat. Dit wordt gedekt uit de begrotingsoverschotten en vanaf 2026 structureel opgenomen in de begroting.
 - Bij een positief exploitatieresultaat hoeft de stichting niet een deel van de exploitatiebijdrage terug te betalen. De stichting mag dit in reserve houden om eventuele (toekomstige) tegenvallers op te kunnen vangen. Deze reserve mag echter niet meer bedragen dan € 160.000. Komt de reserve boven het bedrag van € 160.000 dan moet het meerdere worden terugbetaald aan de gemeente.
- Met ingang van 2026 vervalt de huidige jaarlijkse subsidie van € 19.000.

Juridische afwegingen

- Als uw raad kiest voor scenario 4 blijft de huidige stichting bestaan. Dit zou betekenen dat de statuten van de stichting moeten worden geactualiseerd en er volgt een jaarlijkse subsidiebeschikking met – waar nodig – een uitvoeringsovereenkomst. Deze aanpassingen worden in overleg met de stichting verwerkt in de overeenkomsten.

Communicatie

De stichting en de werkgroep worden geïnformeerd over het raadsbesluit.

Mocht de raad kiezen voor verkoop van het Kasteel wordt de provincie hierover geïnformeerd.

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad wordt, conform het gekozen scenario en de daarbij behorende voorwaarden, gehandeld en gaat het college in overleg met de stichting de overeenkomst actualiseren door bestaande afspraken aan te passen en aan te vullen met nieuwe. Dit met als doel de regie over te nemen op het groot onderhoud van het Rijksmonument en positioneren van het Kasteel als locatie voor cultureel maatschappelijke activiteiten voor heel Peel en Maas.

Op basis van structurele monitoring en evaluatie is het mogelijk in de tweede helft van 2028 opnieuw een besluit te nemen over de exploitatiebijdrage. Het college gebruikt de tussentijd om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op de alternatieve scenario's, structureel contact te onderhouden met de stichting én de raad periodiek te informeren.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

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

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Natasja Vaasen

Bijlage(n):

- Advies Toekomst Kasteel de Keverberg (Hospitalitygroup 12 februari 2025) (geanonimiseerde versie)
- Bijlage 1: Toeristisch en recreatief concept de Keverberg
- Bijlage 2: Leefstijlen toegelicht

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Advies Toekomst Kasteel de Keverberg (Hospitalitygroup 12 februari 2025) (integrale versie)
- TER INZAGE - Advies van Meulenkamp advocaten (*ligt op afspraak bij de griffie ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden*)