

Voorstel raad en raadsbesluit

Gemeente Landgraaf

Documentnummer: B.24.0119



Landgraaf, 12 maart 2024

ONDERWERP: Afbouw poorttoren Kasteel Schaesberg

Raadsvoorstelnummer: 12

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): S.J.J.T. Kropman

Behandeld in BenW d.d.: 12 maart 2024

Behandeling in commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie d.d.: 3 april 2024

Behandeling in raadsvergadering d.d.: 18 april 2024

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

- Een krediet ter hoogte van € 1.015.000, excl. compensabele BTW vast te stellen voor de realisatie van de poorttoren
- De afschrijvingstermijn van dit actief vast te stellen op 70 jaar met een restwaarde van 25%, te berekenen over het thans gevraagde krediet
- De hiermee gemoeide structurele kapitaallasten van € 10.875,00 te dekken via de kapitaallastruimte uit hoofde van het 'Transformatie Investeringskrediet'
- Een en ander middels vaststelling van de bijgevoegde begrotingswijziging

Samenvatting

Op 23 november 2023 heeft uw raad het belang onderschreven van de afbouw van de poorttoren bij Kasteel Schaesberg en ermee ingestemd dat de gemeente Landgraaf de verantwoordelijkheid voor de afbouw van de poorttoren voor haar rekening neemt. Daarbij hebben wij aangekondigd dat wij daarvoor in 2024 een investeringsvoorstel aan uw raad zullen doen. Dit voorstel betreft een uitwerking van dat besluit. De kosten van afbouw van de poorttoren zijn begroot op € 1.015.000, excl. compensabele BTW. Dat leidt tot een jaarlijkse kapitaallast van € 10.875,00. Deze financiële ruimte zit reeds in de begroting wanneer de kapitaallasten worden gedekt via de kapitaallastruimte van het 'Transformatie Investeringskrediet'.

Aanleiding

Tijdens de recente werkconferentie hebben wij enkele denkbare toekomstscenario's voor Kasteel Schaesberg aan uw raad voorgelegd en uw raad gevraagd om input voor het verder uitwerken van een toekomstvisie. U riep ons college daarbij op om:

1. Snel te zorgen voor zichtbare resultaten o.a. door een snelle afbouw
2. een verkenning te doen naar de mogelijkheden om financiële dragers te zoeken, waarbij o.a. mogelijke ontwikkelingen in een groter gebied (Haesdal) ook een scenario is

3. partijen te benaderen en samen te brengen (investeerders en exploitanten) die kunnen zorgen voor een rendabele exploitatie van het complex

U weet dat voor de punten 2 en 3 meer tijd nodig is. Een snelle afbouw van de poorttoren lijkt wel mogelijk. Dat is de reden waarom wij voor die afbouw van de poorttoren een separaat voorstel tot uw raad richten, vooruitlopend op de bredere toekomstvisie die later dit jaar wordt aangeboden. Dat maakt het mogelijk om nog dit jaar te starten met het voltooiën van het metselwerk. Daarna kan worden gestart met de kapconstructie waardoor in het najaar van 2025 het poortgebouw kan worden opgeleverd.

Kaders

Raadsbesluit d.d. 23 november 2023. Verleende bouwvergunning.

Onderbouwing

Waarom afbouw van de poorttoren belangrijk is

Afbouw van de poorttoren is om de volgende redenen belangrijk:

- Een half poortgebouw vertegenwoordigt geen enkele waarde, niet in financieel opzicht, maar ook niet in het licht van (toeristisch–recreatieve) attractiviteit van de locatie
- Een gerealiseerd poortgebouw kan worden gewaardeerd en de waarde kan worden geactiveerd, waardoor hiermee een deel van de niet inbare achtergestelde geldlening kan worden afgedekt
- De poorttoren wordt een landmark dat in de nabije toekomst in de directe zichtlijn van de Parkstadroute staat
- Daardoor draagt het mogelijk bij aan de interesse van commerciële partijen om bij te dragen aan de toeristisch–recreatieve doorontwikkeling van de plek.
- Niet afbouwen leidt op termijn onherroepelijk tot kapitaalvernietiging en doet ook geen recht aan de reeds gepleegde investeringen die op circa € 1,5 miljoen worden geschat en de maatschappelijke waarde van de herbouw: de vele uren arbeid die leermeesters en vrijwilligers hierin gestoken hebben

Voor de herbouw van de poorttoren zijn subsidies verstrekt aan de Stichting Landgoed Kasteel Schaesberg (hierna: de stichting) door IBA Parkstad en de provincie Limburg. De stichting heeft hiervoor ook een bijdrage ontvangen van de BankGiroLoterij (nu de Vriendenloterij). De poorttoren is voor circa 1/3 deel gerealiseerd en er is al veel voorwerk verricht voor de herbouw van de kapconstructie. Ook zijn er materialen ingekocht (stenen en hout) om de poorttoren in ere te herstellen.

Wanneer de poorttoren niet wordt gerealiseerd zal de stichting mogelijk de toegekende subsidies geheel of gedeeltelijk moeten terugbetalen. De Stichting heeft geen middelen om de toegekende subsidies terug te betalen. Ingeval de subsidies worden teruggevorderd leidt dit onherroepelijk alsnog tot een faillissement van de stichting.

Dit kan ook gevolgen hebben voor de gemeente. In zodanig geval kan de faillissementscurator bepaalde onverplichte rechtshandelingen die voorafgaand aan het faillissement zijn verricht en waardoor (bepaalde) schuldeisers zijn benadeeld, vernietigen. Op 22-12-2023 is het gecombineerde recht van erfpacht en opstal tussen de gemeente en de stichting beëindigd. De gemeente heeft daardoor weer het volle eigendom verworven van alle gronden en opstallen. Hier is geen sprake van een risico, want ook ingeval van faillissement zou de gemeente het recht van erfpacht en opstal kunnen beëindigen. Op basis van de Vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en stichting zijn echter tevens de roerende zaken van de stichting in eigendom overgegaan naar de gemeente. Deze overeenkomst kan mogelijk vernietigd worden. Vernietiging houdt in dat de handeling juridisch gezien nooit heeft plaatsgevonden en dat de gevolgen ervan moeten worden teruggedraaid.

De kosten van de afbouw van het poortgebouw

De kosten van de afbouw van de poorttoren zijn eerder door de stichting begroot op € 500 duizend. Ten tijde van het opstellen van het raadsvoorstel van 23 november 2023 hebben wij twee restauratiearchitecten gevraagd om een globale indicatie te geven van de kosten van afbouw wanneer een marktpartij de afbouw voor zijn rekening neemt. Die kosten zijn toen globaal geschat op maximaal € 700 duizend.

Tijdens meerdere werksessies met twee ervaren restauratiearchitecten, de leermeesters houtbewerking en metselen en een bouwhistoricus, is besproken op welke wijze we de herbouw van de poorttoren het beste kunnen oppakken. Daarbij zijn drie opties besproken:

1. We besteden de afbouw van de poorttoren aan en een aannemer voltooid het werk.
2. We gaan door op de wijze waarop tot op heden werd gebouwd, waarbij leermeesters de vrijwilligers en mensen van WSP / Levanto aansturen.
3. Een combinatie van beiden. Een restauratiearchitect stuurt de leermeesters aan en de door hem geselecteerde onderaannemers (metselwerk, voegwerk, natuursteenwerk, timmerwerk en leidekkerswerk).

Optie 1 heeft als nadeel dat geen gebruik wordt gemaakt van het potentieel van vrijwilligers en cliënten van WSP / Levanto / MOB / Praktech. Bovendien is de kennis en kunde voor dit soort specifieke bouwwerkzaamheden bij veel aannemers maar beperkt aanwezig. Bovendien zal een hoofdaannemer per onderdeel ook weer onderaannemers inschakelen en dat werkt kostenverhogend.

Aan optie 2 kleeft het risico dat er te weinig continuïteit is en daardoor te weinig vooruitgang in de bouwwerkzaamheden. Wij hechten ook aan de oproep van uw raad om te zorgen voor een snelle afbouw.

Bij optie 3 kunnen we enerzijds gebruik maken van de vrijwilligers en reïntegranten die op locatie actief zijn of willen zijn. Een restauratiearchitect kan samen met de leermeesters en de geselecteerde onderaannemers zorgen voor continuïteit en snelheid op momenten dat vrijwilligers e.d. te beperkt beschikbaar zijn.

Overigens verwachten wij wel, dat bij een snelle afbouw van de poorttoren, de rol van vrijwilligers een stuk beperkter zal zijn. Om het gewenste tempo te maken zullen vooral ervaren vakmensen moeten worden ingezet. Dat laat onverlet dat wij zullen bekijken op welke wijze enthousiaste vrijwilligers toch een bijdrage kunnen blijven leveren.

De restauratiearchitect wordt ingehuurd door de gemeente. De gemeente zal de rol van Opdrachtgever hebben (met een overall CAR verzekering) op het gehele werk, de restauratiearchitect wordt ingehuurd om de werkzaamheden voor te bereiden en te begeleiden. De gemeente zal separate opdrachten aan specialistische bedrijven geven.

Onze voorkeur gaat uit naar optie 3. Dit geeft naar ons oordeel de beste kwaliteit tegen de gunstigste prijs.

Dan komen we tot de volgende begrotingsraming. Voor het bepalen van de kosten van arbeid zijn we uitgegaan van marktconforme prijzen, omdat we niet weten of en zo ja, hoeveel vrijwilligers beschikbaar zijn en hoeveel uren zij werkzaam willen / kunnen zijn. Bovendien is het financiële voordeel van de inzet van vrijwilligers relatief beperkt. Hierbij zijn de leermeesters veel tijd kwijt aan begeleiding en uitleg. Willen we ook het gewenste tempo realiseren, dan zal ook moeten worden opgeschaald met professionele metselaars en houtbewerkers. Het aanbrengen van de leiste is sowieso zeer specialistisch werk dat niet door vrijwilligers kan worden uitgevoerd.

In de bijlage treft u de begroting aan. Deze sluit op een bedrag van € 1.227.021,28. De BTW ter grootte van € 212.954,11 is compensabel indien blijvend wordt voldaan aan de volgende criteria:

- ondergrond is eigendom van de gemeente
- de poorttoren is openbaar toegankelijke om niet
- er vindt geen verhuur van de poorttoren plaats

Als niet meer aan die voorwaarden wordt voldaan dan vervalt het recht op compensatie en zal de btw alsnog kostenverhogend worden.

De voorliggende begroting wijkt af van het bedrag van maximaal € 700 duizend dat eerder is genoemd. Dat betrof een zeer globale schatting. Nu blijkt dat alleen de materiaal- en bouwkosten al sluiten op € 700 duizend. Daar moeten de volgende kosten bij worden opgeteld:

Algemene kosten	€	34.782
Winst en risico	€	36.521
<i>Subtotaal</i>	<i>€</i>	<i>71.302</i>
Bouwbegeleiding	€	90.720
<i>Subtotaal</i>	<i>€</i>	<i>162.022</i>
Leges en CAR-verzekering	€	4.368
<i>Subtotaal</i>	<i>€</i>	<i>166.390</i>
Indexering	€	43.899
<i>Subtotaal</i>	<i>€</i>	<i>210.289</i>
Onvoorzien	€	92.188
<i>Subtotaal</i>	<i>€</i>	<i>302.477</i>
BTW	€	212.954
BTW compensatie	€	-212.954
Totaal	€	302.477

Aanbesteding

Aanbesteden van de werkzaamheden is niet aan de orde. De restauratie-architect wordt langs de gebruikelijke weg door ons ingehuurd vanwege zijn specifieke deskundigheid.

Voor materialen geldt dat deze tot € 50 duizend niet aanbestedingsplichtig zijn. Ook wanneer het om heel specifieke materialen gaat is aanbesteding niet aan de orde. Zowel het eerste als laatste is aan de orde bij alle materialen.

Voor het bouwen van de kapconstructie is een gespecialiseerd bedrijf nodig die op grond van de uitzonderingsmogelijkheid kunnen worden ingekocht. Mocht blijken dat die uitzonderingsgrond te mager is dan kan opdracht worden gegund na een eenvoudige uitvraag, waarbij dan 2 of 3 offertes worden opgevraagd waarbij gegund wordt op basis van laagste prijs. Een aanbestedingsleidraad is daarbij niet nodig.

Relevante aandachtsgebieden

Financiën

Ten behoeve van de realisatie van de poorttoren dient de raad een krediet van € 1.015.000,00 excl. compensabele BTW vast te stellen. Gelet op het bijzondere (robuuste) karakter van het gebouw, zijn wij van mening dat een afschrijvingstermijn van 70 jaar gehanteerd kan worden waarbij we – gelet op de beoogde instandhouding van het gebouw alsmede de reeds gedane forse investering welke wij niet meer kunnen activeren – het tevens verantwoord vinden om met een restwaarde van 25% van de thans gevraagde investeringssom te rekenen. Dit levert dan structurele kapitaallasten op van € 10.875. Via de kapitaallastruimte uit hoofde van ‘investering transformatie’ kan deze kapitaallast ten gevolge van de investering in het Poortgebouw gedekt worden.

Overige kosten

Wij brengen op deze plaats in herinnering dat ten aanzien van de kosten voor het beheer en onderhoud van gronden en opstallen en facilitaire zaken op 23 november 2023 het volgende is besloten:

1. Er kennis van te nemen dat de opkomende kosten in verband met het beheer en onderhoud en facilitaire zaken de komende tijd worden geïnventariseerd en een en ander in 2024 via de bijstellingsrapportage aan uw raad zal worden verantwoord en vanaf 2025 als autonome ontwikkeling worden verwerkt in de meerjarenbegroting;
2. Er kennis van te nemen dat het college voor het onderhoud en herstel van de kasteelruïne in 2024 met een gedegen autonome ontwikkeling komt voor de kadernota 2025 t.b.v. de begroting 2025.

Het bedrag bedoeld onder punt 1 is tijdens de vergadering van 23-11-23 door uw raad gemaximeerd op € 75 duizend tot het moment waarop de kadernota wordt behandeld. Tijdens de werkconferentie van 22 februari jl. heeft u dit bedrag met € 100 duizend verruimd, omdat de termijn waarop de toekomstvisie moet worden opgeleverd is verruimd en er kosten gemaakt moeten worden voor externe advisering ter uitvoering van de opdracht die uw raad ons college heeft meegegeven.

De ruimtevragen / autonome ontwikkelingen in verband met het beheer en onderhoud van grond en opstallen en onderhoud van het monument zullen voor de Kadernota 2025 worden aangeboden.

Advies

Geadviseerd wordt om:

- Een krediet ter hoogte van € 1.015.000, excl. compensabele BTW vast te stellen voor de realisatie van de poorttoren;
- De afschrijvingstermijn van dit actief vast te stellen op 70 jaar met een restwaarde van 25%, te berekenen over het thans gevraagde krediet;
- De hiermee gemoeide structurele kapitaallasten van € 10.875,00 te dekken via de kapitaallastruimte uit hoofde van 'Transformatie Investeringskrediet';
- Een en ander middels vaststelling van de bijgevoegde begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

- Raadsbesluit d.d. 23 november 2023
- Presentatie Jac Hendrix
- Begroting afbouw poorttoren

Besluit

- Een krediet ter hoogte van € 1.015.000, excl. compensabele BTW vast te stellen voor de realisatie van de poorttoren;
- De afschrijvingstermijn van dit actief vast te stellen op 70 jaar met een restwaarde van 25%, te berekenen over het thans gevraagde krediet;
- De hiermee gemoeide structurele kapitaallasten van € 10.875,00 te dekken via de kapitaallastruimte uit hoofde van 'Transformatie Investeringskrediet';
- Een en ander middels vaststelling van de bijgevoegde begrotingswijziging.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 18 april 2024.

De griffier,

De voorzitter,