

ONDERBOUWING RAADSVORSTEL SLOT SCHAESBERG

1 TERUGBLIK

2008 - Voorverkenningfase

In februari 2008 krijgt de gemeenteraad van Landgraaf een bijzondere ambtelijke presentatie, getiteld *Eerherstel Kasteel Schaesberg, hoeve en landerijen in het Haesdal*. Het plan behelst een eerherstel van de kasteelruïne en verdwenen kasteelhoeve van Kasteel Schaesberg en de historische herinrichting van het omliggende dal. De rijksmonumentale kasteelresten liggen er op dat moment treurig en overwoekerd bij. Binnen de opgemetselde contouren van de kasteelhoeve is een compleet bos ontstaan en zo nu en dan verdwijnt er weer een deel van de afbrokkelende kasteelruïne in de gracht. Er moet iets gebeuren. Het noodzakelijke herstelwerk om de resten te consolideren is kostbaar. Zou het niet mogelijk zijn om Kasteel Schaesberg met behulp van maatschappelijke partners in oude glorie te herstellen, in plaats van slechts de schim van het kasteel overeind te houden? Een bijzondere kans voor een gemeente die haar verleden koestert en zich steeds meer als een aantrekkelijke toeristische bestemming profileert. In het Franse Treigny is men op dat moment al tien jaar bezig met project Château de Guédelon. Daar bouwt men op wetenschappelijk verantwoorde wijze een burcht met technieken uit de 13^e eeuw in de setting van een toeristische, educatieve en wetenschappelijke attractie. Bezoekers dompelen zich onder in de middeleeuwen en ervaren die met al hun zintuigen. Foto's in de presentatie laten zien hoe het er in Landgraaf in de nabije toekomst aan toe zou kunnen gaan. Het plan *Eerherstel Kasteel Schaesberg, hoeve en landerijen in het Haesdal* is een eerste aanzet voor een ontwikkeling in deze richting. Er worden vijf projectfasen geformuleerd: de Voorverkenningfase, de Verkenningfase, de Planstudiefase, Realisatiefase en Exploitatie- en beheerfase.

2009 / 2012 - Verkenningfase

Na afronding van de Voorverkenningfase begint in maart 2009 de Verkenningfase. Deze projectfase wordt gekenmerkt door diverse onderzoeken, een expositie over het kasteel in samenwerking met Heemkundevereniging OCGL, het verwijderen van houtopstanden op het kasteelterrein en de zoektocht naar een partij die kan beoordelen of het plan wel haalbaar is. Die partij wordt BOEi, een pionier op het gebied van restauratie en herbestemming van cultureel erfgoed. BOEi krijgt in mei 2011 opdracht voor het opstellen van een productieplan en gaat samen met de gemeente aan de slag. De centrale vraag die de gemeente neerlegt luidt: *“Is het project Eerherstel Landgoed kasteel Schaesberg haalbaar? Zo ja, kunt u aangeven op welke wijze? Zo nee, kunt u aangeven waarom niet en welke variant is dan wel haalbaar?”*. Naast interactieve werksessies en andersoortige overlegmomenten worden referentieprojecten als Château de Guédelon, de Bataviawerf, Burgbau Friesach en GeoFort bestudeerd. Gaandeweg het proces wordt ook BOEi razend enthousiast en op 15 december 2011 wordt het voltooid productieplan door een uiterst positieve gemeenteraad unaniem vastgesteld. Het draagt de titel *Landgoed Kasteel Schaesberg. Het proces als product*. De eindconclusie van het productieplan luidt: *“BOEi is gedurende het uitvoeren van de studie ten behoeve van het productieplan ervan overtuigd geraakt dat het project beslist haalbaar is en concludeert dat er een groot vertrouwen bestaat in het realiseren van de unieke attractie ‘Landgoed Kasteel Schaesberg’*”.

BOEi schetst hoe die unieke attractie gestalte moet krijgen: *“De essentie van het concept is “verplaatsen in de tijd”. De herbouw van het kasteel en de hoeve vindt plaats in een 17^e-eeuwse historische omgeving en geeft bezoekers een unieke kans om het leven en werken in die tijd te ervaren. Een bezoek aan Landgoed Kasteel Schaesberg is een verwonderende, leerzame en onderhoudende belevenis in een andere tijd. (...) Het concept staat of valt met de geloofwaardigheid, het is dé succes- of faalfactor. De materialen, het bouwproces, het eten, de verhalen: ambachtelijk en authentiek. Je ziet hoe het gemaakt wordt. Je ruikt het verleden, je voelt de ruwe vezels*

van de kleding, je ziet het verleden herleven. Kortom, alle zintuigen worden aangesproken! En waar het niet echt is omdat dit echt niet anders kan wordt het eerlijk uitgelegd: het lukt echt niet zonder bouwhelmen, we ontkomen er niet aan materialen voor te bewerken enzovoorts". De herbouw van Kasteel Schaesberg is geen doel op zich: "Het herbouwen zal net als in de 17^e eeuw lang duren en dat is maar goed ook want de bouw is de attractie. Het idee is dan ook om niet te streven naar een zo spoedig mogelijke oplevering van een gerestaureerd complex, maar juist een exploitabele "beleving" te maken van de herbouw van Landgoed Kasteel Schaesberg, de herinrichting van het landschap en het leven en werken in de 17^e eeuw. (...) De bouwplaats, de hoeve en de omliggende gebieden worden een themapark. Het thema "leven en werken in de 17 eeuw" kan daar op alle mogelijke manieren worden beleefd. Dat kan passief door rond te wandelen en te kijken hoe er gewerkt wordt, een middeleeuwse maaltijd te nuttigen, een concert te bezoeken of te verpozen in de tuinen. Maar het kan ook actief door deel te nemen aan een rondleiding, een workshop smeden te volgen of zelf mee te helpen met het bakken van brood in de steenoven. Het is een alomvattende beleving die voor alle leeftijden aantrekkelijk is en uitnodigt tot een verblijf van minimaal enkele uren. De originaliteit en de "experience" van Landgoed Kasteel Schaesberg - die op alle zintuigen een beroep doet en waarin bezoekers het leven in de 17^e eeuw kunnen ruiken, voelen en proeven- is medebepalend voor de attractiekracht van Schaesberg".

Naast de attractiewaarde spelen kennis en educatie een belangrijke rol in het project. De herbouw van Kasteel Schaesberg moet de waardering voor ambachten vergroten. "Er is een groot tekort aan mensen met "handige" vaardigheden", constateert BOEi. "Door te demonstreren hoe steen wordt gehouwen, ijzer wordt gesmeed, kunstig timmerwerk wordt gemaakt of een middeleeuwse maaltijd wordt bereid kunnen bezoekers de vreugde die wordt beleefd aan ambachtelijk werk ervaren. Bovendien is het nut ervan meteen zichtbaar in de opbouw van het kasteel. De ambitie ambachtelijk werk te promoten komt ook tot uiting in samenwerkingsprojecten met onderwijsinstellingen, stageplaatsen en cursussen. Buiten het zicht van de historische locatie wordt leerlingen ook de mogelijkheid geboden ervaring op te doen met moderne technieken teneinde arbeidsmarktrelevante werkervaring op te doen. Landgoed kasteel Schaesberg heeft de mogelijkheid uit te groeien tot het kenniscentrum over lokale geschiedenis en historische technieken zoals die gebruikt werden in Limburg".

Project Kasteel Schaesberg krijgt momentum en is niet langer slechts een mooi verhaal op papier. Tijdens de raadsinformatieavond van 3 april 2012 wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de laatste stand van zaken. Onder het motto 'zien is geloven' pleit de gemeente voor een snelle start van het project. In deze nieuwe projectfase, die 'Pioniersfase' wordt gedoopt, moet het kasteelterrein op korte termijn weer toegankelijk worden gemaakt voor publiek. Daarbij hoort ook de oprichting van een tijdelijk bezoekerscentrum met bijbehorende accommodaties. Het kasteelterrein is dan alvast inzetbaar voor activiteiten en evenementen. Dat zorgt voor geloofwaardigheid en draagvlak voor het project bij publiek, andere overheden en eventuele subsidieverstrekkers en sponsors. Daarnaast moet de boeiende geschiedenis van Kasteel Schaesberg ontsloten en beleefbaar worden gemaakt. Bij het richtingendebat op 26 april 2012 geeft de gemeenteraad het College van B&W de opdracht om dekking te zoeken voor een jaarlijkse bijdrage aan het project te hoogte van 250.000 euro voor de jaren 2013 t/m 2016, in totaal dus 1 miljoen euro. Dat blijft niet onopgemerkt en dankzij de nodige ambtelijke en bestuurlijke inspanningen verlenen Parkstad Limburg en de Provincie Limburg subsidies ter hoogte van respectievelijk 450.000 euro en 500.000 euro. Dankzij deze financiële impulsen wordt de snelle start een vliegende start.

In het productieplan formuleerde BOEi een aantal succesvoorwaarden voor het project, waaronder een stevige projectorganisatie met een goed imago. Tot nu toe is de gemeente Landgraaf steeds kartrekker van het project geweest. Dat heeft veel van de ambtelijke organisatie gevraagd en de Pioniersfase vraagt nog meer. Om die reden wordt ondersteuning aangezocht in de persoon van dhr. Aryan Klein. Hij was Hoofd Bouw bij de Bataviawerf en heeft zodoende veel ervaring opgedaan in het begeleiden van mensen van vrijwilligers en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op 1 augustus 2012 stelt het College van B&W hem aan als projectleider Uitvoering, waarna hij samen met de gemeente aan de slag gaat. Hij denkt mee in het optuigen van de Pioniersfase en dringt erop aan Kasteel Schaesberg voortaan 'Slot Schaesberg' te noemen. Ondertussen wordt

de Pioniersfase uitgerold. In voormalige basisschool 't Kakertshöfke worden een informatiecentrum, werkplaats en een woning voor Aryan Klein en zijn gezin ingericht. Ondertussen transformeert de ontoegankelijke woestenij op het eiland van de kasteelhoeve tot een opgeschoond projectterrein. Het project wint aan bekendheid en oogst steeds meer enthousiasme en bewondering. Betrokkenheid van partijen als de Heemkundevereniging OCGI is groot.

2013 / 2017 – Pioniersfase (ontwikkelingsperiode)

Nu project en organisatie gestalte krijgen, moet worden nagedacht over de rechtsvorm waarin het project moet worden ondergebracht. De gemeente onderzoekt dit samen met BOEI. Gelet op het publieke karakter van het project en de maatschappelijke betrokkenheid kleven er meer nadelen dan voordelen aan de oprichting van een N.V. of B.V. Daarom wordt gekozen voor een stichting. Dat zorgt voor een goede borging van het maatschappelijke belang en biedt tevens veel voordelen op het gebied van subsidies en fondsenwerving. Vanwege de maatschappelijke en cultuurhistorische waarde, de inbreng van publieke middelen en de kansen die het project voor het toeristisch-recreatief profiel van Landgraaf biedt, wenst de gemeente ook in de toekomst grip op het project te houden. Daarom zullen twee wethouders van de gemeente zitting nemen in het stichtingsbestuur. Ook BOEI levert een bestuurder. Het College van B&W is tevens voornemens om voor de duur van vijf jaar een samenwerkingsovereenkomst met BOEI aan te gaan. In het vijfde jaar moet de samenwerking met oog op een eventuele verlenging van de overeenkomst worden geëvalueerd. Op 6 februari 2013 stemt de gemeenteraad wederom unaniem in met de voornemens van BOEI en het College van B&W. Op 2 augustus 2013 is de oprichting van 'Stichting Landgoed Slot Schaesberg' een feit. Hierbij wordt Aryan Klein benoemd tot directeur, belast met de dagelijkse leiding van de organisatie.

Ten tijde van de oprichting van SLSS waren de resten van het slot in deplorabele staat en bestond het terrein uit een woestenij van onkruid en afval. Tussen 2013 en 2017, de 'pioniersfase', is gewerkt aan conservatie van de aanwezige delen van de kasteeltoren en het opschonen en toegankelijk maken van het terrein. In 2017 zijn voorbereidende stappen gezet voor de daadwerkelijke herbouw. De pioniersfase werd ook gebruikt voor de opbouw van een groot netwerk van relaties en partners. Scholen, bedrijven en internationale samenwerkingsverbanden als Interreg bleken bijzonder waardevol voor Slot Schaesberg in het vervullen van de doelstellingen. Naast stageplaatsen en plaatsingen vanuit bedrijfsleven en reclassering, zijn er grote stappen gezet in het optuigen van een vrijwilligersorganisatie, die destijds al uit 70 enthousiaste vrijwilligers bestond.

2017 / 2019 – Investeringsfase / Samenwerkingsovereenkomst 2017 - 2019

In 2017 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Landgraaf, de Stichting Landgoed Slot Schaesberg en de Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (BOEI).

Met het sluiten van de Overeenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd voor een onderlinge samenwerking die gericht is op realisatie van het Project, met een exploitatie die (langjarig) sluitend is. Er bestond een intentie om de bestaande relatie met elkaar voort te zetten om het doel te verwezenlijken. Nevendoelstelling was dat de exploitatie van Landgoed Slot Schaesberg eind 2019 break-even is. Evaluatie was voorzien voor de tweede helft van 2019.

In grote lijnen komen de afspraken hierop neer:

- De gemeente en de Stichting LSS regelen dat de gronden van het landgoed in erfpacht worden uitgegeven aan de stichting en dat er een recht van opstal wordt gevestigd ten gunste van de stichting voor de door de stichting gerealiseerde opstallen;
- De gemeente zorgt voor een ten behoeve van het project op maat gemaakt bestemmingsplan
- De gemeente draagt € 500.000,- bij in de exploitatie voor de jaren 2017 en 2018

- Gedurende de Investeringsfase zal de Stichting zich inspannen Landgoed Slot Schaesberg te herbestemmen tot een cultuurhistorische publieksattractie
- De Stichting zal daarbij optreden als initiatiefnemer en trekker van de planontwikkeling en organisatieontwikkeling en verder al het andere ondernemen dat nodig is om te komen tot een sluitende exploitatie.
- BOEi vervult de rol van bestuurder van de Stichting en verzorgt het management

Met deze overeenkomst heeft er ook een belangrijke wijziging plaatsgevonden in de governance van de stichting: de gemeente staat meer afstand van het project en er zijn geen wethouders meer in het bestuur van de stichting vertegenwoordigd.

2 BUSINESSPLAN 2018-2026

De Stichting heeft op 21 november 2018 een nieuw businessplan Slot Schaesberg 2018-2026 ingediend bij de gemeente, waaruit blijkt dat tot en met 2026 een exploitatietekort van circa € 1.700.000,- wordt verwacht. Dit plan is voorgelegd aan de gemeenteraad en de raad heeft met dit plan ingestemd en een lening verstrekt ter dekking van het exploitatietekort tot 2026 (zie hoofdstuk 3).

De **missie** van Stichting Landgoed Slot Schaesberg werd het behoud en de bevordering van 17e eeuwse bouwtechnieken, ambachten en landschapsinrichting, middels de herbouw van Slot Schaesberg met bijbehorende hoeve en de herinrichting van het landschap, op een voor toeristen aantrekkelijke en historisch verantwoorde wijze.

De **visie** van Slot Schaesberg werd het uitvoeren van de herbouw van slot en hoeve en de herinrichting van het landschap gebaseerd op drie met elkaar samenhangende hoofdpijlers: Toerisme, Vakmanschap en Maatschappelijke Relevantie.

Ook in het nieuwe businessplan was de herbouw van de hoeve en kasteel geen doel op zich, maar een middel om een aantal doelen te bereiken:

1. Het realiseren van een toeristische attractie waar individueel, in familieverband of grotere groepen op ontspannen wijze kennis genomen kan worden van leven en werken in de 17e eeuw;
2. Het bieden van een praktijklocatie voor behoud van restauratie-vakmanschap en educatie rond het thema ambacht en vakmanschap;
3. Het bieden van een plek voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zij kunnen hier arbeidsritme opdoen en ervaren hoe zinvol het is om een prestatie te leveren.
4. Als stip op de horizon, de mogelijke realisatie van de 'Erfgoed Campus' in 2039, een centrum voor restauratietechnieken met les- en instructielokalen, bibliotheek, mediatheek, gespecialiseerde werkplaatsen en verblijfsaccommodaties voor studenten.

Slot Schaesberg is in het toeristisch seizoen (1 april t/m 1 oktober) open voor publiek. Naast de reguliere openstelling vonden er bijzondere activiteiten plaats: cursussen, snuffelstages, thematische weekenden, de Internationale Smedendagen, open monumentendag en andere activiteiten.

De herbouw zou de motor van het project worden en de bezoekers een bijzondere kans geven om het leven en werken in de 17e eeuw te ervaren. Aan de hand van de werkzaamheden op en om de bouwplaats, zouden ambachten en het leven in die tijd worden gedemonstreerd.

Op drie momenten is er onderzoek gedaan naar de toeristische kracht van Slot Schaesberg en de mogelijkheden om qua exploitatie op eigen benen te kunnen staan. Hieruit kwam o.a. naar voren dat een bezoekersaantal van 50.000 in 2026 haalbaar is, hetgeen in combinatie met inkomsten uit evenementen en locatieverhuur kan zorgen voor een sluitende exploitatie in dat jaar. De bezoekersaantallen in 2017 (ca. 4000 bezoekers) voorzagen daar nog lang niet in.

De ambities uit het businessplan worden in de volgende paragrafen nader uitgewerkt.

2.1 AMBITIE PIJLER TOERISME

Positioneren als historisch themapark. Bezoekers worden getraceerd op een 17e-eeuwse tijdreis en deze beleving wordt geleidelijk ingevoerd. Concreet zouden hiervoor de volgende zaken worden ingericht:

- Een permanente speeltuin, hof en attractie (bijvoorbeeld escaperoom);
- Shows, markten en events waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande events (te denken valt aan het internationale smedenfestival, Open Monumentendag of vergelijkbare events);
- Feestelijke bijeenkomsten in tent en hof;
- Semipermanente spiegel tent
- Een permanent gethematiseerd (eenvoudig) restaurant;

BELEVING

Het thema "leven en werken in de 17e eeuw" zou op het terrein van Slot Schaesberg op alle mogelijke manieren kunnen worden beleefd; door rond te wandelen en te kijken hoe er op het terrein en in het ambacht dorp gewerkt wordt, een middeleeuwse maaltijd te nuttigen, een concert te bezoeken of te verpozen in de tuinen. Maar het kan ook actief door bijvoorbeeld deel te nemen aan een rondleiding, een cursus smeden te volgen of zelf mee te helpen met het bakken van brood in de steenoven. Het zou een alomvattende beleving zijn die voor alle leeftijden aantrekkelijk is en uitnodigt tot een verblijf van minimaal enkele uren.

AMBACHTSWERKPLAATSEN

In de periode 2018 - 2025 worden verschillende ambachtswerkplaatsen ingericht, te beginnen bij een smederij. Ook zou de historische toegangsbrug worden herbouwd, het poortgebouw en de oostelijke vleugel van de hoeve en wordt een begin gemaakt met de herbouw van de slottoren en worden landschap en infrastructuur verder ontwikkeld. Het tempo wordt bepaald door het beschikbaar komen van financiële middelen om deze investeringen te doen. De middelen voor de smederij en poortgebouw waren beschikbaar.

HORECAFUNCTIE

Er zou een gethematiseerd middeleeuws eenvoudig restaurant worden geopend.

2.2 AMBITIE PIJLER VAKMANSCHAP

De ambitie was dat er geleidelijk een praktijklocatie voor opleidingen en bedrijven ontstaat gericht op het bevorderen van vakmanschap. Ook zou er kennis en kunde verworven worden over het bouwen in de 17e eeuw en zou wetenschappelijk onderzoek worden verricht om de herbouw van het slot en de hoeve op een historisch verantwoorde wijze uit te voeren

AMBACHTEN

Voor de instandhouding van ons erfgoed is gespecialiseerd vakmanschap noodzakelijk. In de praktijk is er een groot tekort aan mensen met ambachtelijke vaardigheden en dit tekort zal alleen maar verder toenemen.

Om in de toekomst te kunnen voorzien in gekwalificeerd personeel zou Slot Schaesberg moeten uitgroeien tot het kenniscentrum voor lokale geschiedenis en historische technieken zoals die gebruikt werden in de 17e eeuw. Uiteindelijk zouden stappen kunnen worden gezet naar een (inter-)nationale Erfgoed Campus waarbinnen deze kennis verder ontwikkeld en doorgegeven kan worden aan toekomstige generaties ambachtslieden.

2.3 AMBITIE PIJLER MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Slot Schaesberg wil in de regio een belangrijke sociale rol vervullen en de cohesie en het gevoel van eigenwaarde van de bevolking in de wijde regio bevorderen door het aanbieden van werkgelegenheid, vrijwilligerswerk, opleidings- en stageplekken.

Mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt (tijdelijk of meer permanent) kunnen bij Slot Schaesberg arbeidsritme opdoen, kennismaken met verschillende disciplines, de eerste beginselen van het bewerken van hout, metselen, natuursteen bewerken, leidekken, smeden enz. leren.

Na opgedane ervaring kunnen mensen doorstromen naar bedrijven of opleidingen. Om haar sociale rol in te vullen is Slot Schaesberg een groot aantal samenwerkingsverbanden aangegaan en worden vele vrijwilligers bij de uitvoerende werkzaamheden betrokken. Hiermee wordt niet alleen werkgelegenheid gecreëerd, maar worden ook jonge (restaurant) vakmensen opgeleid en re-integranten voorbereid op en geholpen met het vinden van een baan. Aan vrijwilligers en minder-validen wordt een zinvolle tijdsbesteding geboden en niet in de laatste plaats ontstaat er op deze manier een maatschappelijke cofinanciering voor het project.

2.4 INVESTERINGSPROGRAMMA

In de investeringsbegroting (bijlage 3 van het businessplan) is weergegeven welke onderdelen van de herbouw in de periode 2018-2025 gepland staan. Daarbij is wel het voorbehoud gemaakt dat het tempo van deze werkzaamheden sterk afhankelijk van de binnen te halen financiering.

In 2018 en 2019 zouden er op Slot Schaesberg aan drie grote projecten worden gebouwd: Start van de herbouw van de poorttoren, de centrale toren in de poort die oorspronkelijk ook een ophaalbrug huisvestte. De houten ophaalbrug zou ook gereconstrueerd worden en de brug naar de poorttoren toe herbouwd. Ook zou een ambachtelijke smederij, een vakwerkhuis in 17e eeuwse stijl dat met authentieke materialen en technieken worden gebouwd. Het ambachtendorp zal naast een smid op lange termijn plaats gaan bieden aan een timmerman, metselaar, steenhouwer, tichelaar, leidekker, touwslager, lood- en tingieter, koperslager en glasblazer, allen met eigen werkplaatsen of ateliers.

3 LENDING EN VOORWAARDEN, ALLONGE

Om de ambities uit het businessplan te kunnen realiseren werd de eerste jaren rekening gehouden met tekorten op de exploitatiebegroting. Voor de periode 2019-2026 is het exploitatietekort begroot op circa € 1.700.000,-. De gemeente Landgraaf heeft daarvoor een geldlening verstrekt aan de Stichting ter hoogte van maximaal € 1.700.000,-.

Er is een uitvoeringsovereenkomst gesloten tussen gemeente en Stichting (overeenkomst van achtergestelde geldlening, Uitvoeringsovereenkomst behorende bij besluit tot subsidieverlening d.d. 18-06-2019). Daarin zijn ook de kaders vastgesteld waaraan moet worden voldaan. De lening wordt jaarlijks voor een deel (hierna te noemen: 'jaartranche' beschikbaar gesteld, volgens de begrote exploitatietekorten van het betreffende jaar. De beschikbaarstelling van de jaartranches volgt automatisch, voor zover de feitelijke exploitatie binnen de een bepaalde bandbreedte blijft. Wanneer de exploitatie niet binnen die bandbreedte blijft, heeft de gemeente het recht om niet over te gaan tot beschikbaarstelling van de volgende jaartranche en de leenverhouding te beëindigen.

Die bandbreedte bedraagt in de jaren 2019-2021 15% van het volgens het businessplan begrote tekort van het respectievelijke jaar. Voor de jaren 2022-2025 is die bandbreedte 10% van het volgens het businessplan begrote tekort van het respectievelijke jaar. De beoordeling wordt gebaseerd op de jaarrekening en het jaarverslag van het vorige jaar.

In de jaren 2019, 2020, 2021 en waarschijnlijk ook in 2022 blijft de feitelijke exploitatie binnen de bandbreedte zoals die is afgesproken. Echter zien we tegelijkertijd dat de bezoekersaantallen en de inkomsten van de stichting ver achterblijven op de ambities. Natuurlijk heeft corona de exploitatie ernstig verstoord, maar ook in 2022 blijven de resultaten fors achter op de ambities uit het businessplan.

Allonge op de overeenkomst van achtergestelde geldlening d.d. 26 juni 2019 (Uitvoeringsovereenkomst behorende bij besluit tot subsidieverlening d.d. 18-06-2019)

In de praktijk vindt de beoordeling voor het volgende jaar in eerste instantie plaats op basis van een halfjaarverslag. Bij de beoordeling van het halfjaarverslag 2021 ontstond bij de gemeente de wens om de totale bedrijfsomvang van Slot Schaesberg te betrekken bij de beoordeling van de prestaties. Immers, indien de stichting als het ware geheel ontdaan zou worden van activiteiten zou er vanzelf geen groot tekort meer optreden. In dat geval komen de inhoudelijke doelstellingen echter steeds verder weg te staan.

Deze wens is vertaald in een allonge en daar is met de stichting overeenstemming over bereikt: de omvang van de kosten mag niet met meer dan € 120 duizend overschreden worden ten opzichte van het businessplan.

2020 – Samenwerkingsovereenkomst

Omdat de samenwerkingsovereenkomst op 31 december 2019 eindigde, is in 2020 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Met het sluiten van deze overeenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd voor een onderlinge samenwerking die gericht is op realisatie van het Project, met een financiële exploitatie die op termijn sluitend is. Er bestond een gezamenlijke intentie om de bestaande relatie met elkaar voort te zetten.

Op grond van de overeenkomst zal de gemeente zal zich inspannen om, binnen de grenzen en met inachtneming van haar publiekrechtelijke en wettelijke taken en privaatrechtelijke mogelijkheden, bij te dragen aan datgene wat in het belang is voor een succesvolle realisatie van het Project.

De Stichting zal zich inspannen om het Project te realiseren, overeenkomstig de doelen van de Stichting zoals beschreven in haar statuten.

Ten behoeve van het project vervult BOEi de rol van bestuur(der) van de Stichting. BOEi verzorgt uit dien hoofde het management van de Stichting. Onder het management wordt verstaan al hetgeen in de managementovereenkomst is vastgelegd. Onder bestuur(der) van de Stichting wordt verstaan al hetgeen in de statuten van de Stichting is vastgelegd omtrent de rol van bestuur(der).

De Stichting zal zich daarnaast tevens inspannen om de nevendoelstelling zoals beschreven in artikel 2, te weten een financiële exploitatie die op termijn sluitend is, te bereiken voor het einde van de looptijd van deze Overeenkomst.

4 REALISATIE AMBITIES UIT HET BUSINESSPLAN

4.1 PIJLER TOERISME

Geconstateerd wordt dat diverse ambities zijn gerealiseerd dan wel in uitvoering zijn. Deze worden in de volgende paragrafen kort beschreven.

Desondanks constateren wij dat de stichting er niet in is geslaagd om de oorspronkelijk beoogde attractie- en belevingswaarde te realiseren. Een regulier bezoek aan Slot Schaesberg biedt te weinig beleving, laat staan die van het leven en werken in de 17^e eeuw. Het is niet de bruisende historische bouwplaats die het had moeten worden, zoals het oorspronkelijke inspiratieproject Guédelon in Frankrijk, waar men met technieken uit de 13^e eeuw een burcht bouwt in de setting van een toeristische, educatieve en wetenschappelijke attractie. Of Campus Galli in het Duitse Meßkirch, waar men op vergelijkbare wijze en ongeveer gelijktijdig met Kasteel Schaesberg begon aan de bouw van een kloostergemeenschap uit de 9^e eeuw.

Een goede attractie- en belevingswaarde, in marketingbegrippen ook wel de 'experience' genoemd, begint met een sterk verhaal dat consequent wordt uitgedragen en waar al het aanbod, de uitstraling en alle activiteiten op zijn afgestemd. Wie niet kiest, wordt niet gekozen. Geredeneerd vanuit de oorspronkelijke doelstellingen zou dat sterke verhaal de historische bouwplaats van een kasteel moeten zijn. Een attractie met wetenschappelijk en educatieve pijlers, naar voorbeeld van Guédelon, maar dan gesitueerd in de 17^e eeuw. Een unieke setting waarin men zich in een ander tijdperk waant en waar jong en oud kennismaken met diverse ambachten en gebruiken uit lang vervlogen tijden. Waar ze iets leren over de bijzondere geschiedenis van Kasteel Schaesberg en de omgeving. Waar ze het verleden kunnen zien, voelen, proeven en ruiken.

Het project profileert zich naar buiten toe weliswaar als 'een historische bouw- en ontdekplaats', maar draagt dat niet consequent uit. Daardoor is het voor potentiële bezoekers niet duidelijk wat ze precies kunnen verwachten. Ook ontbreekt het vaak aan synergie tussen de evenementen en het veronderstelde verhaal, het profiel van het project. Zo kun je je afvragen in hoeverre een spirituele markt, griezeltocht en een kerstmarkt aansluiten bij de historische belevingswereld die de locatie juist zo uniek zou maken. Hetzelfde geldt voor de inrichting van het terrein. Door zaken als de uitstraling van de entree en het ontvangst- en horecagebouw, heren en der gestalde moderne apparatuur en de moderne betonklinkers op het rommelige plein kan het project niet voldoen aan de belofte dat een bezoek aan Slot Schaesberg een beleving biedt van het leven en werken in de 17^e eeuw. Dat verhaal wordt onvoldoende vertaald en is nauwelijks zichtbaar en beleefbaar. Wanneer je met die verwachting naar het slot komt, dan wordt je daarin teleurgesteld. De stichting heeft wel een kinderboerderij, nutstuin, bakhuis en smederij in historische stijl gerealiseerd, maar tijdens een regulier bezoek is hier nauwelijks tot geen activiteit te zien, wat de belevingswaarde gering maakt. Bezoekers ondergaan slot Schaesberg zonder er wezenlijk door te worden geraakt. Dat is niet bevorderlijk voor de kans op een herhaalbezoek. En bezoekers zijn hard nodig. Anya Niewierrra, directrice van Visit Zuid-Limburg, die in opdracht van de stichting een attractiescan heeft uitgevoerd, waarvan de conclusies met de gemeente zijn gedeeld, schat in dat het project in zijn huidige vorm nooit de 50.000 bezoekers zal trekken, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Kasteel Hoensbroek. Je zult echt een unieke en onderscheidende experience moeten zijn om richting die orde van grootte te kunnen groeien. Het eerdergenoemde Campus Galli heeft ter vergelijking ca. 75.000 bezoekers getrokken in april t/m november 2022.

Uiteraard staat of valt de gewenste belevingswereld van de 17^e eeuw met voldoende capaciteit, maar ook met de wil om die te realiseren. In de praktijk worstelt het project met wat het wil zijn. Zowel de Stichting Landgoed Slot Schaesberg als BOEi geven aan zich meer te willen concentreren op het zijn van een erfgoedcampus, een opleidingsinstituut voor ambachten, terwijl ze de toeristische pijler meer willen loslaten. Daarnaast of daardoor lijkt de affiniteit die de stichting met het creëren van een historische belevingswereld heeft gering. Tijdens

recentelijk overleg met de gemeente hebben zowel de stichting als BOEi herhaaldelijk vraagtekens geplaatst bij een belevingswereld zoals die van Château de Guedelon. Bovendien zou het doen herleven van die belevingswereld op praktische bezwaren stuiten. Het zou kortom niet werken, maar als iets nooit goed uit de verf is gekomen, kun je moeilijk beweren dat het geen toekomst heeft. Elders lijkt het bovendien wel degelijk succesvol te werken.

4.2 PIJLER VAKMANSCHAP

In de voorbije periode is er intensief wetenschappelijk onderzoek verricht (o.a. bouwhistorisch, funderings- en archeologisch onderzoek), is er een smederij gerealiseerd en zijn er twee ambachtsgebouwen in aanbouw. Ook is er een boerderij met historische dierenrassen gebouwd en is er gestart met de daadwerkelijke herbouw van de poorttoren. In verband met al deze activiteiten is bouwhistorisch onderzoek verricht en grondig onderzoek naar o.a. de fundering van de poorttoren en constructie van de kap.

Er zijn twee parttime leermeesters actief (houtbewerking en metselen) en enkele smeden zijn regelmatig actief in de smederij. Ook wordt voortdurend samenwerking opgezocht met opleidingen en maatschappelijke organisatie, waaronder Levanto, WSP, Bouwopleidingen Zuid, Vista college, Zuyd Hogeschool, Op de Bies, vrijwilligers-centrale, Beroepscollege Parkstad Limburg, Restauratie opleidingsprojecten, SBB erken leer- en werkbedrijf, WOZL, MOB Landgraaf, bovengrondse vakschool, Praktech.

4.2.1 Europese subsidieaanvraag erfgoedcampus

Om deze pijler nog verder te verstevigen wordt op dit moment een aanvraag voorbereid voor een Europese subsidie van € 2,4 miljoen (60% van het totaal benodigde budget van € 4 miljoen) om het Landgoed als praktijklocatie voor ambachten te versterken.

De stichting Landgoed Slot Schaesberg heeft medio 2022 verzocht om een subsidie toe te kennen voor het ontwikkelen van een 1e fase projectvoorstel voor de komende 2e INTERREG Noord-West Europa. Met deze subsidie hoopt Slot Schaesberg serieuze stappen te kunnen zetten in de ontwikkeling van het project naar een Europese erfgoedcampus.

De verwachting is dat er in de nabije toekomst in Europa een groot tekort zal zijn aan vaklieden met vakkennis. Door de restauratiewerkzaamheden in de Notre-Dame is er nu al een tekort aan vaklieden die een combinatie van verschillende technieken beheersen. Door de aanhoudende oorlog in Oekraïne zal de vraag naar bekwame vakmensen op dit gebied waarschijnlijk toenemen, aangezien veel objecten van cultureel erfgoed in het land worden beschadigd en vernietigd.

Door nu een sprong voorwaarts te maken, zou Slot Schaesberg een van de pioniersprojecten kunnen worden die deze uitdaging aangaan. Slot Schaesberg heeft gewezen op de behoefte aan/interesse in de volgende activiteiten waarvoor aanvullende financiering nodig is:

Bouw

- Bouw van werkruimten, zoals schuren (bouw door de studenten zelf)
- Toewijzing van middelen voor de bouw (aankoop van te gebruiken materialen en uitrusting; compensatie voor verkeerd gebruik van bouwmaterialen [morsen/overdaad] tijdens het studieproces)

ONDERWIJS

- Ontwikkeling van reeds bestaande onderwijsactiviteiten
- Uitbreiding van het aantal leraren/instructeurs ("leermeesters");
- Organiseren van workshops voor extern publiek (bijv. vakbond van metaalwerkgevers);
- Ontwikkelen van onderwijsmateriaal, cursussen;
- Uitbreiding van het bereik van de onderwijsactiviteiten (nieuwe mogelijke gebieden: energiebesparing, vergroening, circulariteit, digitalisering)
- Uitwisseling van studenten

Het onderwijs/opleiding kan ook elementen van nieuwe technologieën bevatten (bijv. het gebruik van computerdesign om het reparatie-/restauratieproces uit te stippelen; 3D-printing; gebruik van innovatieve materialen, enz.) Slot Schaesberg heeft al enige relevante ervaring (IBA Parkstad - Slotlab). Voor alle duidelijkheid: de stichting wordt hierbij niet zelf een opleidingsinstituut, maar bestaande opleidingen gebruiken de faciliteiten van Slot Schaesberg voor hun studenten en leveren daarmee ook een bijdrage aan de verdere herbouw van kasteel en hoeve en zorgen daarmee voor meer beleving op het landgoed.

Het project zou zijn sociale integratiedimensie verder kunnen versterken door zich te richten op immigranten (inclusief vluchtelingen) als een van de kerndoelgroepen en een strategie te ontwikkelen over hoe hun opleiding/vaardigheden officieel kunnen worden erkend in Europa.

Het college heeft deze subsidie van € 15.000,- toegekend. Behoud en bevordering van vakmanschap is van aanvang af een van de pijlers van het project voor de ambachtelijke herbouw van Landgoed Slot Schaesberg. Het was de ambitie dat geleidelijk een praktijklocatie moet ontstaan voor opleidingen en bedrijven, gericht op het bevorderen van vakmanschap. Daartoe is door Slot Schaesberg o.a. deelgenomen aan de programma's Revivak en CIV. Educatie, opleiding, (wetenschappelijk) onderzoek en gespecialiseerde ambachten kunnen ertoe leiden dat Slot Schaesberg een kennis- en opleidingscentrum wordt voor oude en nieuwe (restauratie- en bouw)technieken. Met de aanvraag wordt beoogd om een forse stap te kunnen zetten in de ontwikkeling van deze pijler.

Onze conclusie is dat hetgeen is bereikt binnen de pijler Vakmanschap strookt met de ambities uit het businessplan. Wanneer stappen kunnen worden gezet in de richting van een erfgoedcampus dan zou het project daarmee een enorme impuls kunnen krijgen.

4.3 PIJLER MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Van aanvang af was Slot Schaesberg een aantrekkelijke plek voor vrijwilligers en voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt c.q. mensen die arbeidsritme moesten opbouwen. Jaarlijks worden o.a. de volgende groepen ingezet binnen Slot Schaesberg

- | | |
|-----------------|--|
| ▪ Vrijwilligers | 16.640 uur (ca. 85 vrijwilligers actief) |
| ▪ Levanto | 7.388 uur (ca. 25 re-integranten van Levanto en WSP per dag) |
| ▪ WSP | 9.155 uur |

Totaal is dit 33.183 uur, vergelijkbaar met ca. 18 fte of € 600.000,= per jaar.

Daarnaast wordt samengewerkt met de regionale Mens-Ontwikkelbedrijven, Huize Op de Bies e.a.. Onze conclusie is dat deze pijler vanaf de start goed tot ontwikkeling is gekomen. Zoals in de vorige paragraaf al is benoemd kan de doorontwikkeling tot erfgoedcampus ook een forse impuls geven aan de maatschappelijke pijler.

4.4 EXPLOITATIEBEGROTING - OVERZICHT JAARVERSLAGEN 2019, 2020, 2021 EN HALFJAARVERSLAG 2022

Voor de beoordeling van de financiële ontwikkeling van het Slot Schaesberg zijn twee kengetallen van belang. Allereerst het exploitatieresultaat, het winst of verliesaldo van enig jaar. Alleen een organisatie die een (bescheiden) winst boekt is immers in staat om zichzelf te bedruipen. In geval van Slot Schaesberg is een negatief exploitatieresultaat in de eerste jaren afgezekerd door de gemeente middels de achtergestelde lening aan het Slot. Deze is echter in omvang en tijd begrenst, dus ook in het geval van het Slot is het van belang om toe te groeien naar een positief exploitatieresultaat. Als voorwaarde voor het Slot om toe te groeien naar die financiële onafhankelijkheid van de gemeente is het van belang dat er voldoende geïnvesteerd wordt in de aantrekkelijkheid van het Slot om de groei in inkomsten te kunnen realiseren. Hieruit volgt het tweede kengetal dat voor de beoordeling van de financiële ontwikkeling van het Slot van belang is: de totale uitgaven in enig jaar van de stichting.

Voor beide kengetallen zijn met de Stichting bindende afspraken gemaakt via de leningovereenkomst. Het businessplan dat de Stichting heeft ingediend bevat een begroting van o.a. beide kengetallen en deze zijn opgenomen in de leningovereenkomst. Het is dus interessant om de realisatie van deze kengetallen af te zetten tegen de begroting ervan in het businessplan.

De ontwikkeling van beide kengetallen wordt hieronder weergegeven:

Slot Schaesberg		2019	2020	2021	2022 **)	
Exploitatie tekort businessplan		-269.000	-319.040	-311.000	-303.000	
Exploitatie tekort realisatie		-284.266	-295.547	-288.122	-209.337	
Uitgaven niveau businessplan *)		522.000	699.528	745.000	906.000	
Uitgaven niveau realisatie *)		614.362	469.183	646.386	519.595	
*) dit betreft de cumulatie van lasten (inkopen horeca, lonen, sociale lasten en overige bedrijfskosten) conform allonge						
**) geëxtrapoleerd op basis van de derde kwartaalcijfers, seizoensinvloeden zullen invloed hebben op de definitieve cijfers						

We zien dat het exploitatieresultaat in de voorbije periode binnen de afgesproken kaders blijft dus daar is op de termijn tot en met 2022 geen probleem. Kijken we echter alvast naar de komende jaren dan zien we dat in de afspraken met de Stichting met name in de jaren vanaf 2023 het exploitatieresultaat snel moet verbeteren, nl. van -243.000 in 2023 naar -166.000 in 2024 en -79.000 in 2025. Er is derhalve dus nog geen probleem met de hoogte van het exploitatieresultaat maar indien dit in de komende jaren niet in grote stappen verbeterd, dan is dat probleem er wel. De gemeentelijke lening is dan niet meer toereikend om het verlies te compenseren.

Van belang is dus dat er voldoende progressie in het project geboekt wordt om ook die forse stappen in 2023 e.v. te kunnen zetten. We zijn met elkaar overeengekomen dat die stappen alleen gezet kunnen worden indien er voldoende geïnvesteerd wordt. Dat brengt ons tot de totale uitgaven zoals die gerapporteerd worden en waarover dus ook afspraken gemaakt zijn.

We zien deze uitgaven in het businessplan fors oplopen hetgeen logisch is bij toenemende (horeca-)activiteit. In de realisatie stukt het echter met het investeren op het Slot en de activiteit van de horeca. De hapering in het uitgavenniveau tijdens de pandemie is nog verklaarbaar maar het meest recente jaar 2022 baart meer dan zorgen. De rapportage tot en met het derde kwartaal laat zien dat de afspraken van de leningovereenkomst niet meer nagekomen kunnen worden door de stichting. Het nakomen van de financiële afspraken in enig jaar is geen doel op zich, maar de gevolgen die het heeft voor de toekomst zijn volgens ons funest. Immers, door de geringe

omvang van de activiteiten van de stichting boekt de Stichting onvoldoende voortgang in aantrekkelijkheid en zijn de kansen om het exploitatietekort in de komende jaren te verbeteren beperkt. Het exploitatietekort kan stabiliseren op het huidige niveau maar dat is onvoldoende voor de Stichting om zichzelf te kunnen bedruipen. De beoogde afname van de gemeentelijke lening in de komende jaren leidt dan automatisch tot niet gedekte tekorten en de stichting komt automatisch in financiële problemen.

Het is dus van belang om te onderkennen dat op dit moment het exploitatieresultaat nog niet een probleem is in relatie tot het businessplan maar dat de seinen op rood staan voor de toekomstige ontwikkeling van dat tekort nu we zien dat de omvang van de investeringen in het Slot en de horeca achterblijven bij het businessplan. Dat kan betekenen dat vanaf 2023 de stichting niet meer binnen de grenzen van het businessplan kan opereren en dat de omvang van de lening zoals door uw raad bepaald niet meer toereikend is om de exploitatietekorten op te vangen vanaf 2023.

4.5 INVESTERINGSPROGRAMMA

In het businessplan is aangegeven dat de uitvoering van het investeringsprogramma afhankelijk is van beschikbare middelen. In onderstaande tabel is aangegeven welke bouwprojecten wel / niet tot stand zijn gekomen:

Smederij	Gerealiseerd
Kinderboerderij	Gerealiseerd
Poortgebouw	In aanbouw
Archeologisch onderzoek	Verricht
Slotlab	Uitgevoerd
Ophaalbrug	Niet gerealiseerd
Steenhouwerij	In aanbouw
Hoeve Oost	Niet gerealiseerd
Leidekkerswerkplaats	Niet gerealiseerd
Touwslagerij	Niet gerealiseerd

Niet gepland, wel gerealiseerd zijn: het facilititeitsgebouw en een houtbewerkingsplaats.

5 OORZAKEN EN VERKLARINGEN T.A.V. DE TEGENVALLENDE RESULTATEN

Er is in de periode 2019-2022 hard gewerkt om de ambities uit het businessplan waar te maken. Veel zaken zijn ook gerealiseerd en het slot biedt ruimte aan vele vrijwilligers, re-integranten e.a. Toch blijven de resultaten achter en zijn de ontwikkelingen in die mate zorgelijk, dat het op basis van de huidige resultaten niet te verwachten is dat de stichting vanaf 2026 op eigen benen kan staan; laat staan dat vanaf dat moment gestart kan worden met het terugbetalen van de verstrekte geldlening. Ook is de vrees gegrond dat de stichting in 2023 niet meer kan presteren binnen de bandbreedte die geldt als voorwaarde voor het continueren van de lening.

Op drie momenten is er eerder onderzoek gedaan naar de toeristische kracht van Slot Schaesberg en de mogelijkheden om qua exploitatie op eigen benen te kunnen staan: het onderzoek van Leon Wennekes uit 2015, de workshop in oktober 2016 en het adviesrapport van Verheijden Concepts uit 2018, welke laatste als bijlage bij dit businessplan is gevoegd. Hieruit komt o.a. naar voren dat een bezoekersaantal van 50.000 in 2026 haalbaar is, hetgeen in combinatie met inkomsten uit evenementen en locatieverhuur kan zorgen voor een sluitende exploitatie in dat jaar.

In 2021 waren er ruim 12.000 bezoekers terwijl in 2022 de teller iets lager uitkomt: ca. 11.000 bezoekers. Dit is dus bij lange na niet voldoende om over enkele jaren op eigen benen te kunnen staan.

De Stichting heeft zelf een aantal verklaringen voor de tegenvallende resultaten. Genoemd worden o.a.:

- Corona en daardoor:
 - Beperkte openstelling
 - Geen mogelijkheid tot het organiseren van evenementen
 - Afhaken van vrijwilligers
- Groot verloop personeel, waaronder op functie manager publiekszaken en uitval fondsenwerver en daardoor extra druk op de directie
- Vertraging in de realisatie van de ambachtsgebouwen en het poortgebouw en daardoor te weinig beleving op het terrein
- Veel aandacht voor bouwprojecten o.a. door sluiting Kakerthofke en nieuwbouw van het facilitéengebouw
- Er is te weinig aandacht geweest voor de toeristische pijler en daardoor is er onvoldoende verwevenheid gecreëerd tussen ambacht, educatie en toerisme

De stichting concludeert zelf dat het thema “leven en werken in de 17^e eeuw” onvoldoende op het terrein van Slot Schaesberg op alle mogelijke manieren kan worden beleefd. De stichting stelt zichzelf ook de vraag of een alomvattende beleving die voor alle leeftijden aantrekkelijk is en uitnodigt tot een verblijf van minimaal enkele uren nog realistisch is. De stichting pleit dan ook voor een herijking van het businessplan.

De genoemde verklaringen zullen een rol hebben gespeeld bij de tegenvallende resultaten. In welke mate de afzonderlijke verklaringen daartoe hebben bijgedragen is niet te bepalen. Onze eigen verklaring die al eerder is genoemd, namelijk de mindset binnen de stichting, die met name gericht is op wetenschappelijk onderzoek en bouwactiviteiten, zal hier ook medeoorzaak zijn geweest.

ATTRACTIESCAN VISIT ZUID-LIMBURG

De attractiescan geeft de volgende verklaringen voor het ontbreken van toeristische kwaliteit: er is feitelijk (nog) géén story die vertaald is naar het fysieke product. Het fysieke product bestaat uit enkele elementen. Deze zijn: een ruïne in herbouw met tuinen, dieren en nieuwe ambachtsgebouwen. Met nabij de entree een atypisch gebouw met functionele elementen. Evenementen die qua concept en verhaal vaak los staan van de “17^e eeuwse herbouw story” van de ruïne. Niet direct zichtbaar: een archeologische vindplaats en een educatieproject voor historisch vakmanschap.

De conclusie luidt: “wie niet kiest, wordt niet gekozen.” Gesteld wordt dat het (toekomstig) probleem van Slot Schaesberg ligt in (het ontbreken van) de “story” c.q. het ontbreken van een goede doorvertaling van die story naar het fysieke product en totale beleving. Als gekozen wordt voor de story van “historische herbouw en leven in de 17e eeuw” dan moet je dat ook in álles doorvoeren, zoals de fysieke beleving op het terrein, de kleding, de muziek, de evenementen, de “attractie-elementen” (zoals de introfilm en de audiotour), de routing, de horeca, de retail, etc.

6 MAATREGELEN OM SITUATIE TE VERBETEREN

Eind 2021 is overleg gevoerd en is er een aanvullende afspraak gemaakt op de uitvoeringsovereenkomst (de allonge). Op 5 juli 2022 is de projectdirecteur en een de bestuurder ontvangen door het college en heeft het college haar zorgen omtrent de achterblijvende resultaten kenbaar gemaakt en duidelijk gemaakt dat er per direct iets moet gebeuren om bezoekersaantallen te verbeteren en daarmee de omzet en dat er nieuw vertrouwen moet komen dat de stichting vanaf 2026 financieel onafhankelijk kan functioneren. Op 20 oktober heeft het college haar zorgen schriftelijk kenbaar gemaakt aan de Raad van Toezicht.

Wij hebben de Raad van Toezicht laten weten dat wij onze zorgen meerdere keren besproken hebben met de projectdirecteur en de bestuurder en dat wij daarbij in 2021 de verwachting hadden dat de Stichting begreep dat er in 2022 alles aan gedaan zou moeten worden om te zorgen voor fors hogere bezoekersaantallen, maar dat het Halfjaarverslag 2022 helaas pijnlijk duidelijk maakt dat de stichting er niet in is geslaagd om het project tot een publiekstrekkende beleving te maken die dusdanig veel bezoekers trekt dat het project zichzelf zodanig gaat bedruipen dat de achtergestelde lening op termijn kan worden terugbetaald.

Wij hebben de Raad van Toezicht erop gewezen dat de Overeenkomst van achtergestelde geldlening Slot Schaesberg, inclusief de daarbij behorende allonge, de kaders bevatten op basis waarvan het college beoordeelt of de ambities uit het businessplan worden gerealiseerd en of de exploitatie past binnen de bandbreedte die contractueel is afgesproken; daarnaast moet zijn voldaan aan de afspraak zoals vastgelegd in de allonge.

De Raad van Toezicht, de projectdirecteur en de bestuurder weten dat het verstrekken van een geldlening voor 2023 geen vanzelfsprekendheid is en dat wij een besluit hieromtrent aan uw raad voorleggen. In dat kader hebben wij de stichting gevraagd om op zeer korte termijn een overtuigend Plan van aanpak in te dienen dat ons voldoende garanties biedt dat de Stichting het tij in 2023 daadwerkelijk kan keren.

De Raad van Toezicht deelt onze zorgen en ziet het doorgroeien naar een erfgoedcampus als het beste scenario om het project toekomstbestendig te maken.

6.1 EXPLOITATIEPLAN HORECA EN PUBLIEKSZAKEN SLSS 2023

De stichting heeft in de zomer van 2022 een deskundige ingeschakeld om te adviseren over de te nemen stappen om de exploitatie te verbeteren. Dat heeft geresulteerd in een nieuw Exploitatieplan horeca en publiekszaken. Met deze vernieuwde strategie, wordt ingezet op een verdere groei van de publieks- en horeca-activiteiten en daarmee op extra bezoekers voor de gehele attractie. Daarmee hoopt de stichting in 2023 een nettoresultaat te behalen van 18.000 euro uit entree, horeca en evenementen. Dat is nog niet op het niveau dat op basis van het businessplan voor 2021 had moeten zijn bereikt (€ 25.000). Op basis van het businessplan had het nettoresultaat in 2022 op € 102.000 moeten liggen.

Of het exploitatieplan voldoende basis biedt om de beoogde resultaten waar te maken valt moeilijk te voorspellen. We zijn wel van oordeel dat het exploitatieplan voldoende elementen bevat die het vertrouwen geven dat de Stichting in 2023 serieus inzet om de attractiewaarde te verbeteren en daarmee de bezoekersaantallen en de omzet. Wat wel ontbreekt, waar althans niets over wordt opgemerkt, is de 17^e-eeuwse beleving; dat was oorspronkelijk wel een wezenlijk onderdeel van de attractiewaarde. Belangrijke elementen van het exploitatieplan zijn:

- ❖ Slot Schaesberg is niet meer continu open voor publiek, maar enkel op woensdag en vrijdag t/m zondag
- ❖ Op andere dagen is er wel ruimte voor zakelijke bezoekers en zakelijke arrangementen

- ❖ Het restaurant krijgt een eenvoudige lunchkaart
- ❖ Om de locatie professioneel aan te bieden in de zakelijke markt wordt er, naast eigen acquisitie en promotie, samengewerkt met partners. Deze partners kunnen de locatie (mede) vermarkten binnen hun relatie netwerken en opnemen in hun locatiebestand. Daarnaast zullen zij professioneel op aanvraag van de locatie opdrachtgevers voorzien in:
 - Eventorganisatie: management en personeel
 - Eventinrichting: inhuur materiaal, decoratie, facilitair
 - Catering (arrangementen)
 - Entertainment
 - Van de samenwerkingspartner wordt een actieve houding gevraagd in mede promotie van de locatie, locatie bezichtiging tours, concepten etcetera
- ❖ Voor de zakelijke markt wordt er gewerkt met standaard thematische vergader- en feestarrangementen en een foodbook. Deze zullen een marktconforme prijsstelling hebben met een afdracht voor de locatie
- ❖ Thematisch zal Slot Schaesberg zoveel mogelijk aansluiten bij regionale en landelijke eventkalenders. Voorbeelden nationale evenementen: Nationale Archeologie dagen, Open Monumentendagen, Dag van het Kasteel, Maand van de Geschiedenis.
- ❖ Voorbeelden (eigen) publiek evenementen: Historisch ridderevenement, Winterkasteel, Bokkenrijdersevenement, Botanisch event/markt, Ambachtenmarkt, Optredens / concerten / theatervoorstelling, Smeedevenement
- ❖ Introductie diverse belevingsactiviteiten en -arrangementen
- ❖ Introductie ambachtenactiviteiten (workshops)
- ❖ Acquisitie wordt verzorgd door een ervaren acquisiteur

6.2 ERFGOEDCAMPUS

Daarnaast is een doorontwikkeling naar een Europese Erfgoedcampus een kansrijke ontwikkeling. Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen hierover in paragraaf 4.2.1 is opgenomen.

7 BEGROTING 2023

Eind december 2022 is het werkplan en de (concept)begroting 2023 ontvangen van de Stichting Landgoed Slot Schaesberg. De begroting is opgesteld vanuit het besef dat de toeristische pijler onvoldoende op gang is gekomen sinds 2019. De oorzaken en verklaringen hiervoor zijn in Hoofdstuk 5 al toegelicht.

Het Exploitatieplan horeca en publiekszaken SLSS 2023 is dan ook in de begroting verwerkt. Daarnaast is ook fondsenwerving en subsidieverwerving een speerpunt met als belangrijkste doel de Europese subsidie te kunnen ontvangen voor de doorontwikkeling naar een Erfgoed- en ambachtencampus. Door de focus op de toeristische pijler zullen de bouwactiviteiten beperkt blijven tot de afbouw van het faciliteitengebouw (januari-februari), de bouw van de poorttoren tijdens het toeristisch seizoen en het reguliere beheer en onderhoud.

De (concept)begroting sluit op een resultaat van € 235.000 negatief, met de kanttekening dat er nog een subsidietarget ligt van € 200 duizend. Op dit moment is er nog geen concreet zicht op een dergelijke subsidie.

Het negatieve resultaat van € 235.000,- wordt qua liquiditeit opgevangen uit de lening met de gemeente zoals de afgelopen jaren ook heeft plaatsgevonden; uiteraard indien uw raad besluit tot het verstrekken van die lening voor 2023.

De Stichting heeft aan BOEi en de gemeente gevraagd om voor nu € 200.000,- aanvullende subsidie dan wel aanvullende lening beschikbaar te stellen. BOEi heeft al besloten om € 100 duizend extra bij te dragen.

Zonder deze exploitatiebijdragen zou het resultaat van de stichting in 2023 dus € 435 duizend negatief zijn.

In de (concept)begroting en de bijgevoegde brief geeft de SLSS ook aan dat zij van oordeel is dat het Businessplan 2019-2026 moet worden herijkt, omdat de Stichting betwijfelt of de daarin geformuleerde ambities nog realistisch zijn. Daarbij baseren zij zich op de Attractiescan die door Visit Zuid-Limburg is uitgevoerd op verzoek van de Stichting. In deze attractiescan wordt gesteld dat op basis van het huidige aanbod op het Landgoed Slot Schaesberg bezoekersaantallen van 50 duizend niet realistisch is.

8 HOE VERDER MET SLOT SCHAESBERG?

Gelet op al het voorgaande is de conclusie gerechtvaardigd dat er met de inzet van een beperkt aantal betaalde krachten en de inzet van vele vrijwilligers en re-integranten, veel werk is verzet op het Landgoed Slot Schaesberg. Desondanks moeten we concluderen dat dat nog niet heeft geresulteerd in de beoogde belevingswaarde en dat de resultaten (aantal bezoekers en omzet) ver achterblijft ten opzichte van de prognoses in het businessplan.

Dat plaatst ons voor de vraag of en zo ja, op welke wijze we verder willen met Slot Schaesberg. Concreet zijn op dit moment de volgende vragen aan de orde:

1. Is het verantwoord om de lening voor 2023 aan Slot Schaesberg te verstrekken?
2. Is het verantwoord om een extra lening te verstrekken van € 100 duizend voor het tekort op de begroting 2023?
3. Is het verantwoord om voor een deel van de cofinanciering garant te staan, wanneer dat noodzakelijk is om een Europese subsidie te verwerven om Slot Schaesberg door te ontwikkelen tot een erfgoedcampus.

8.1 LENDING 2023

Wanneer geen lening voor 2023 wordt verstrekt, dan leidt dat onmiddellijk tot betalingsproblemen voor de stichting en naar verwachting tot een faillissement. Dat heeft vergaande consequenties. In bijlage 1 van de bijgevoegde onderbouwing worden die consequenties uitvoering toegelicht. Op basis daarvan zijn wij van oordeel dat dit een niet wenselijk scenario is en dat we moeten kiezen voor een overgangsjaar. Wij zijn daarom voornemens om de geldlening voor 2023 te verstrekken. Daarbij hebben wij 2 scenario's overwogen.

SCENARIO 1A (NOODSCENARIO)

In het noodscenario wordt het overgangsjaar benut om samen met de partners (SLSS en BOEi) het project af te schalen en toe te werken naar een beheersituatie, waarbij hetgeen dat al is gerealiseerd behouden blijft en een recreatieve functie behoudt. Daarbij kan worden gezocht naar een partij die de locatie commercieel exploiteert. Daarbij kan worden onderzocht of het nieuw gerealiseerde faciliteitengebouw geschikt is voor de huisvesting van ons eigen Mens-Ontwikkelbedrijf. Het MOB zou van daaruit de vrijwilligers en re-integranten kunnen aansturen en op die wijze kunnen bijdragen aan de instandhouding (beheer en onderhoud) van het complex.

In dat scenario wordt de samenwerking met de Stichting en BOEi beëindigd. De inmiddels gesloten overeenkomsten (zie bijlage 1 van de onderbouwing) maken dit lastig en het is wenselijk wanneer we het er samen over eens zijn dat we de samenwerking beëindigen. In dit scenario moeten de uitgaven per direct zo veel als mogelijk worden afgebouwd, waardoor het tekort en dus ook de hoogte van de lening voor 2023 zo klein mogelijk kan blijven. Dit scenario sluit overigens niet volledig uit dat er gekeken wordt of BOEi nog een rol kan spelen in dit nieuwe scenario.

Dit scenario heeft niet onze voorkeur omdat er nog een tweetal kansrijke ontwikkelingen zijn die een impuls kunnen geven aan het project. Daarom opteren wij voor een toekomstscenario.

SCENARIO 1B (TOEKOMSTSCENARIO)

Met het Exploitatieplan horeca en publiekszaken SLSS 2023 wordt beoogd om de toeristische en zakelijke bezoeken op een hoger niveau te tillen en om daarmee ook de omzet te laten groeien. De resultaten hiervan zullen pas na augustus 2023 deels bekend zijn, maar in het toekomstscenario krijgt de nieuwe aanpak een serieuze kans. Wij vinden dit ook belangrijk omdat de resultaten van deze geïntensiveerde aanpak ons een beter beeld kunnen geven van de exploitatiepotenties van Slot Schaesberg. In de periode 2019-2022 zaten immers 2 coronajaren en we kunnen de andere genoemde oorzaken van de tegenvallende resultaten ook niet negeren.

Door nu vol in te zetten op de toeristische pijler kunnen we ons een beter beeld vormen van de potenties van Slot Schaesberg als toeristisch-recreatieve bestemming.

Zoals eerder opgemerkt lezen wij in het nieuwe Exploitatieplan horeca en publiekszaken SLSS niets terug over de 17^e-eeuwse beleving. We weten dat de stichting nogal wat belemmeringen ziet om dit onderdeel van de ambitie waar te maken (re-integranten en vrijwilligers zouden zich niet willen verkleden en er zouden Arbo-technische bezwaren zijn). Wij vinden dat de stichting dit jaar juist de mogelijkheden moet verkennen en oplossingen moet zoeken om ook dit deel van de ambitie waar te maken. Onderzoek doen bij vergelijkbare projecten waar die belevingswereld wel wordt gecreëerd moet daarom onderdeel zijn van dit toekomstscenario. In de Begroting 2023 van de SLLS is overigens wel aangegeven dat er inmiddels voldoende historische kostuums zijn gemaakt zodat het personeel gekleed kan gaan in historische outfits.

Daarnaast kan de Europese subsidie en een doorontwikkeling tot Erfgoedcampus een enorme impuls betekenen voor het project. Omstreeks maart 2023 weten we of deze aanvraag al dan niet kansrijk is. In het najaar 2023 weten we of de subsidie wordt toegekend.

Dit scenario laat overigens onverlet dat we met de Stichting en BOEi tevens zullen werken aan het noodscenario (scenario 1A) voor het geval het Exploitatieplan en / of de Europese subsidie ons geen uitzicht bieden op een toekomstbestendige exploitatie van het Landgoed Slot Schaesberg. Dit betekent dus dat scenario 1B tevens het scenario 1A omvat, waarbij wordt afgeschaald naar een beheersituatie en waarbij de samenwerking wordt beëindigd.

8.2 BEGROTING 2023

In de conceptbegroting van de Stichting zien we een additioneel tekort ontstaan van circa 2 ton ten opzichte van het businessplan. Enerzijds probeert de Stichting via een zichzelf opgelegde taakstelling nog additionele fondsen te verwerven, anderzijds dient er wel commitment te zijn van partijen om dit potentiële additioneel tekort af te dekken. BOEi heeft zich bereid verklaard om de helft van dit bedrag voor haar rekening te nemen.

Wij zijn voornemens om een bedrag van € 100 duizend aan de jaartranche 2024 te onttrekken en aan de jaartranche 2023 toe te voegen. De omvang van de lening wijzigt daarbij dus niet. De SLSS moet wel uiterlijk 1 mei 2023 een geactualiseerd dan wel herijkt businessplan aanleveren waarin het “Exploitatieplan horeca en publiekszaken SLSS 2023” is verwerkt, alsmede de verwachte consequenties van de doorontwikkeling tot Erfgoedcampus en de gevolgen daarvan voor de exploitatie c.q. het exploitatieresultaat van de Stichting. Op basis daarvan kan nieuwe besluitvorming worden voorbereid.

Het beschikbaar stellen van door uw raad vastgestelde kredieten betreft een bevoegdheid van ons college. Bij besluit van 18 april 2019 heeft uw raad besloten om *“Geen wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van het college ten aanzien van het voornemen van het college om op basis van het voorliggende raadsvoorstel en de daarin geschetste argumenten en de voorwaarden een achtergestelde lening met uitgestelde aflossingsverplichting aan te gaan met de Stichting Landgoed Slot Schaesberg ter voortzetting van het project “Eerherstel Landgoed Slot Schaesberg”, voor een nominaal leningbedrag van €1.700.000,-”*.

Van belang is hierbij dat het college kredieten alleen beschikbaar mag stellen binnen de grenzen die de raad eraan gegeven heeft. In dit geval betreft het het beschikbaar stellen van een deel van het vastgestelde krediet, dat in het genoemde raadsvoorstel tot 1,7 miljoen is begrensd en waar bepaalde voorwaarden aan zijn gekoppeld. Duidelijk omschreven is in het raadsvoorstel destijds het doel van het krediet, namelijk het afdekken van exploitatietekorten van de stichting, conform het businessplan en mits blijvend binnen de vastgestelde bandbreedte, etc.

Via een ramingswijziging kan ons college derhalve het krediet beschikbaar stellen omdat het krediet gebruikt wordt voor het afdekken van tekorten van de stichting volgens de bedoeling van uw raad. Echter, omdat wij op een onderdeel van die nadere voorwaarden afwijken vinden wij het op zijn plaats om uw raad te laten bevestigen dat daartegen van de zijde van de raad geen bedenkingen bestaan.

8.3 COFINANCIERING ERFGOEDCAMPUS

In paragraaf 4.2.1 is beschreven dat er een aanvraag wordt voorbereid voor een Europese subsidie van € 2,4 miljoen om het Landgoed door te ontwikkelen tot Erfgoedcampus. De begroting voor de Erfgoedcampus bedraagt € 4 miljoen; dat betekent dat er voor € 1,6 miljoen aan cofinanciering moet worden opgebracht.

De Stichting kan uit de lopende exploitatie zorg dragen voor circa € 900 duizend cofinanciering (jaarlijks € 180 duizend). Deze inbreng bestaat met name uit de jaarlijkse salarislasten van de leermeesters en overige aan het project toe te rekenen materiaal- en overige kosten. Dat betekent dat er nog aanvullende dekking nodig is van circa € 700 duizend.

Bij de aanvraag voor de Europese subsidie is ook de Stadsregio Parkstad aangehaakt. Er bestaat principebereidheid om een deel van de cofinanciering te dekken uit de regiodealgelden. Formele besluitvorming heeft daarover nog niet plaatsgevonden. Bovendien is op het moment van schrijven van dit voorstel nog niet bekend of er wederom een regiodeal wordt toegekend aan de Regio Parkstad (al gaan we daar wel van uit).

Gelet op het veel bredere belang van de totstandkoming van een erfgoedcampus zal de stichting uiteraard ook in gesprek gaan met andere partijen met als doel extra cofinancieringsmiddelen te verwerven. Wij gaan ervan uit dat er naast de gemeente ten minste twee andere partijen mede voor de cofinanciering moeten zorgdragen (de Stadsregio Parkstad en de Provincie Limburg). Daarvan uitgaande zal de maximale cofinanciering door Landgraaf € 50 duizend per jaar bedragen.

De planning van het proces is dat de aanvraag, fase 1, uiterlijk 11 februari 2023 moet zijn ingediend. Voor die aanvraag is er nog geen besluitvorming noodzakelijk omtrent de cofinanciering, behoudens dat er principe bereidheid wordt uitgesproken om bij te dragen in de cofinanciering. In juni 2023 moet finale besluitvorming plaatsvinden omtrent het indienen van de aanvraag en omtrent de bijdrage in de cofinanciering. De definitieve aanvraag moet begin juli 2023 worden ingediend.

Dat impliceert ook dat er omstreeks mei 2023 een geactualiseerd c.q. herijkt Businessplan Slot Schaesberg moet liggen, waarin de Erfgoedcampus en het nieuwe Exploitatieplan Horeca- en Publiekszaken moeten zijn geïntegreerd. Uit dit businessplan moet blijken of door deze ontwikkelingen er toegewerkt kan worden naar een gezonde en toekomstbestendige exploitatie, zonder additionele financiële ondersteuning van de gemeente Landgraaf.

8.3.1 EXTRA OPTIES / OVERWEGINGEN

Uit bijlage 1 van de bijgevoegde onderbouwing blijkt dat er in alle scenario's sprake is van financiële consequenties voor de gemeente, dus ook bij het beëindigen van de samenwerking met de SLSS en BOEi. De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten zijn in een eerder stadium al eens geraamd op circa € 100 duizend. Dat zou tot de overweging kunnen leiden om de SLSS structureel te ondersteunen om de exploitatie sluitend te krijgen. In dat kader zou het eveneens interessant kunnen zijn om te onderzoeken welke voordelen er kunnen

worden behaald wanneer ons Mens-Ontwikkelbedrijf wordt gehuisvest op de locatie van Slot Schaesberg. Dat zou meerdere voordelen kunnen bieden zoals:

- Kosten van huisvesting van het MOB vervallen c.q. kunnen ten goede komen van Slot Schaesberg
- Re-integranten kunnen meewerken aan beheer- en onderhoud van het landgoed c.q. kunnen werkervaring opdoen in de horeca / keuken van Slot Schaesberg c.q. worden omgeschoold op de mogelijk te realiseren erfgoedcampus

Kortom, bij de uitwerking van de verschillende scenario's zou de rol van het MOB moeten worden onderzocht en de voordelen van huisvesting op Slot Schaesberg verder moeten worden geconcretiseerd. Tevens zou daarbij in kaart moeten worden gebracht of de gemeente en/of de regio vanwege het maatschappelijk belang bereidheid bestaat om structureel iets bij te dragen in de exploitatie.

BIJLAGE 1 - CONSEQUENTIES BIJ NIET VERSTREKKEN GELDLENING 2023

MEDEWERKERS / VRIJWILLIGERS E.D.

De arbeidscontracten met de medewerkers in dienst van de Stichting zullen moeten worden ontbonden omdat er geen middelen meer zijn om de salarissen te betalen. Daardoor is er niet langer iemand die verantwoordelijk is voor de dagelijkse aansturing van de vrijwilligers, re-integranten e.d.. Wanneer we vrijwilligers e.d. aan het project willen blijven binden, zal de gemeente die aansturing ter hand moeten nemen c.q. iemand moeten inschakelen voor deze taak.

BEHEER EN ONDERHOUD TERREIN EN OPSTALLEN / VERZORGING DIEREN

Wanneer aansturing ontbreekt dreigen vrijwilligers en andere werkzame personen voor de stichting weg te vallen en is er niemand verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het terrein, de tuin en de opstallen. Ook de verzorging van de dieren wordt op dit moment door vrijwilligers verzorgd; de continuïteit daarvan komt eveneens in het gedrang. Wanneer het terrein niet wordt beheert en onderhouden kan veel van hetgeen is opgebouwd verloren gaan.

JURIDISCHE CONSEQUENTIES

Overeenkomsten

In verband met de doelstelling van de stichting en de realisatie van diverse gebouwen zijn de volgende overeenkomsten met SLSS gesloten:

1. Samenwerkingsovereenkomst
2. Realisatieovereenkomst d.d. 24-05-2022
3. Overeenkomst inzake beëindigen en vestigen van recht van erfpacht, opstal, overpad en weg d.d. 18-05-2022
4. Huurovereenkomst 24-05-2022

Ad 1. De Samenwerkingsovereenkomst 2020

In juli 2020 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Landgraaf en de Stichting Landgoed Slot Schaesberg. Eerder zijn ook samenwerkingsovereenkomsten gesloten, namelijk in 2013 en in 2017.

De samenwerkingsovereenkomst van 29 november 2017 eindigde op 31 december 2019. Tussen 2013 en 2019 is er intensief samengewerkt, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. Die rol en verantwoordelijkheid was in de loop van de tijd wel aan verandering onderhevig.

Op grond van de SOK 2020 moet de gemeente zich inspannen om bij te dragen aan datgene wat in het belang is voor een succesvolle realisatie van het Project. De Stichting zal zich inspannen om het Project te realiseren, overeenkomstig de doelen van de Stichting. Ten behoeve van het Project vervult BOEi de rol van bestuur(der) van de Stichting. BOEi verzorgt uit dien hoofde het management van de Stichting.

De Stichting zal zich inspannen om de nevendoelelstelling —een financiële exploitatie die op termijn sluitend is— te bereiken voor het einde van de looptijd van de overeenkomst (31-12-2026).

In de SOK 2020 is expliciet vermeld dat hetgeen in de overeenkomst is vastgelegd niets af doet aan en op geen enkele manier een wijziging behelst van de inhoud van de overeenkomst van achtergestelde geldlening met uitgestelde aflossingsverplichting zoals aangegaan tussen gemeente en stichting op 1 juli 2019. De Gemeente en

de Stichting zijn, ongeacht hetgeen zij in deze Overeenkomst vastleggen, gebonden aan het bepaalde in de artikelen van de overeenkomst van achtergestelde geldlening.

Tot slot is afgesproken dat gemeente en stichting in het eerste halfjaar van 2026 in gezamenlijk overleg vaststellen of de Stichting zelfstandig en op basis van een sluitende begroting Landgoed Slot Schaesberg zal kunnen exploiteren na 2026.

Beeindiging van de overeenkomst

De SOK kan zonder rechterlijke tussenkomst enkel worden beëindigd indien:

- a. de Stichting en/of BOEi surseance van betaling wordt verleend en/of daartoe een aanvraag is gedaan;
- b. de Stichting en/of BOEi in staat van faillissement verkeert of daartoe een aanvraag is gedaan;
- c. de Stichting en/of BOEi is of wordt ontbonden;
- d. op het vermogen van de Stichting en/of BOEi beslag is gelegd.

In het geval de overeenkomst eindigt door opzegging door de gemeente vanwege een omstandigheid ten aanzien van de stichting, moeten de Gemeente en BOEi met elkaar in overleg treden over de mogelijkheid van voortzetting van het Project.

Zoals gezegd zal het niet verstrekken van de geldlening naar alle waarschijnlijkheid leiden tot een faillissement van de stichting. Het is dan mogelijk om de overeenkomst te beëindigen. Omdat we in geval van faillissement ook voor een belangrijk deel de regie kunnen verliezen achten wij het voor alle betrokken partijen het beste wanneer op andere, minnelijke wijze de samenwerking beëindigen indien dat aan de orde is.

Ad 2 t/m 4 Realisatie-, erfpacht-, opstal-, overpad- en huurovereenkomst

In bijgevoegde memo d.d. 15-12-2022 zijn per overeenkomst de afspraken weergegeven en de mogelijkheden in kaart gebracht om de overeenkomst te wijzigen dan wel te beëindigen. Ook zijn de risico's van beëindiging beschreven.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de memo. Onze belangrijkste conclusie is dat een eventuele beëindiging van de in de memo genoemde overeenkomsten het beste op *minnelijke* wijze kan plaatsvinden. En om het niet te laten aankomen op een juridische procedure tussen partijen en/of een faillissement. In verband met een mogelijke minnelijke beëindiging van contracten moet rekening worden gehouden met twee data die in de overeenkomsten zijn opgenomen, te weten:

- de datum van definitieve oplevering van het facilititeitengebouw (naar verwachting in 2023). Op dat moment gaat de huurovereenkomst in;
- indien de stichting het gecombineerde recht van erfpacht en opstal wil vervreemden heeft de gemeente een voorkeursrecht tot koop. Bij vervreemding in 2023 bedraagt de koopsom de onderhandse verkoopwaarde van het geleverde minus de van overheidswege beschikbaar gestelde overheidssubsidies voor de realisering van het project Landgoed Slot Schaesberg. Vanaf 2024 neemt het bedrag waarmee de koopsom wordt verminderd af, te beginnen met een afname van 20% in 2024.

Ten aanzien van de risico's bij faillissement moet nog nader extern advies worden ingewonnen. We zijn wel van oordeel dat het faillissement van de Stichting te allen tijde moet worden voorkomen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Enkele financiële consequenties / risico's zijn al aan bod gekomen in de paragraaf juridische consequenties. Daarnaast hebben we te maken met de kosten voor het beheer en onderhoud van het terrein, de opstallen en de instandhouding van de kasteelrestanten en fundering.

Beheer en onderhoudskosten

In 2018 is door de Monumentenwacht in kaart gebracht welke kosten gemoeid zijn met het beheer van Slot Schaesberg. Zij hebben de kosten uitgesplitst over 8 jaar (t/m 2026), zodat we een goede vergelijking kunnen maken met het scenario uit het businessplan Slot Schaesberg. Daarnaast hebben zij de kosten apart uitgesplitst over de hoeve en het kasteel. Ook hebben ze berekend wat “doelmatig onderhoud” kost (zodat het terrein open kan blijven voor publiek) en “sober onderhoud” (het meest minimale onderhoud, waarbij het terrein niet meer open is voor publiek). Hieronder zijn de resultaten beknopt samengevat.

Kasteel – doelmatig onderhoud

Over 8 jaar berekenen zij een totale instandhoudingskost van € 154.212,82. Hoewel zij het merendeel van dat bedrag “besteden” in de eerste 4 jaar (om de onderhoudsachterstand weg te werken), komt dat neer op gemiddeld € 19.276,60, dus zeg maar afgerond € 20.000,- per jaar.

Slothoeve – doelmatig onderhoud

Over 8 jaar berekenen zij een totale instandhoudingskost van € 91.439,10. Hoewel zij het merendeel van dat bedrag “besteden” in de laatste 4 jaar (na het kasteel), komt dat neer op gemiddeld € 11.429,89, dus zeg maar afgerond € 12.000,- per jaar.

Kasteel – sober onderhoud

Over 8 jaar berekenen zij een totale instandhoudingskost van € 23.361,52. Dat komt dat neer op gemiddeld € 2.920,19, dus zeg maar afgerond € 3.000,- per jaar.

Slothoeve – sober onderhoud

Over 8 jaar berekenen zij een totale instandhoudingskost van € 10.123,86. Dat komt dat neer op gemiddeld € 1.265,48, dus zeg maar afgerond € 2.000,- per jaar.

Totaal

Het totaal van het scenario “doelmatig onderhoud” komt dan uit op ongeveer (20.000 + 12.000 =) 32.000 euro per jaar.

Het totaal van het scenario “sober onderhoud” komt dan uit op ongeveer (3.000 + 2.000 =) 5.000 euro per jaar.

Bijkomende kosten voor sober en doelmatig beheer

Hierbij gaan we ervan uit dat het niet de bedoeling is dat het gebied terugvalt naar de staat van voor 2012 en dat de gemeente een sober en doelmatig beheer nastreeft, gericht op het behoud van het belangrijkste wat in de afgelopen jaren gerealiseerd is. Bij deze optie gaan we ervan uit dat het terrein in beginsel niet langer toegankelijk zal zijn voor het publiek en dat er dus geen (vaste) personeelskosten zullen worden gemaakt. Het terrein gaat dan dus op slot en er wordt alleen het noodzakelijke onderhoud gepleegd.

In dit scenario zal structureel budget in de begroting moeten worden opgenomen (wat tot nu toe nooit het geval is geweest) voor minimaal de volgende zaken en de daarbij behorende geschatte bedragen per jaar:

- onderhoud van circa 65.000 m² groen, bos, slothoevesterrein en (kruiden)tuin: circa 35.000 euro per jaar (= inschatting afdeling BOR).
- onderhoud water: de afgelopen jaren heeft er geen baggerwerk of uitdieping plaatsgevonden. De vijver zal dan ook steeds verder dichtslibben, waardoor negatieve effecten op de waterkwaliteit, het waterleven en ook op de fundering van het kasteel en het slothoevesterrein kunnen ontstaan. Er zal uiteindelijk dus gebaggerd moeten worden. Dergelijke kosten kunnen wel over meerdere jaren worden verdeeld. Bureau Kragten heeft daar in 2015 een kostenraming voor opgesteld. Uitgaande van een oppervlakte van de vijver van circa 9.800 m², een baggerdiepte van 35 cm en de veronderstelling dat sprake zal zijn van niet-verontreinigd slib, dient volgens Kragten rekening te worden gehouden met een kostenpost van circa 150.000 euro. Ervan uitgaande dat baggerwerk van een dergelijke omvang voor 10 jaar voldoende moet zijn, komen de jaarlijkse kosten dan neer op circa 15.000 euro. Indien de chemische kwaliteit van het uitgebaggerde slib echter tegen blijkt te vallen (Kragten heeft alleen aan de zijanten bemonsterd en niet midden in de vijver), zullen de kosten van afvoer van het slib naar een erkend verwerker naar verwachting flink stijgen.
- consolidatie kasteelrestanten: om de kasteelruineresten te bewaren in de huidige staat zullen er zeker elke 5 jaar wat grotere conserveringswerkzaamheden plaats moeten vinden om te voorkomen dat regenwater en vorst de resterende muren laten afbrokkelen (goede afwatering waarborgen, steigeropbouw, voegwerk herstellen, onderhoud aan de uitkijktoren, etc.). Wij zijn uitgegaan van een post van circa 100.000 euro elke 5 jaar, dus circa 20.000 euro per jaar.
- algemeen beheer: niet regulier beheer en herstelwerkzaamheden van terrein, hekwerk en bebouwing door inzet van afdeling BOR, bijvoorbeeld als gevolg van calamiteiten, vandalisme, etc.: circa 5000 euro per jaar.
- toezicht op terrein: door afdeling T&H: circa 5000 euro per jaar.
- verzekeringen monumenten: kosteninschatting is circa 3000 euro per jaar.
- aansluitkosten elektra en data e.d.: behoud van de bestaande aansluitingen wordt ingeschat op circa 1000 euro per jaar. Gas en water zou in dit scenario kunnen worden afgesloten.
- Abonnement en jaarlijkse inspectie en rapportage door de Monumentenwacht: circa 1000 euro per jaar.

Totaal: circa 85.000 euro per jaar

Let wel: dit betreft een voorzichtige kostenraming op grond van schattingen en aannames en, waar beschikbaar, kencijfers. Er is gebruik gemaakt van bestaande ambtelijke expertise en onderzoeken/verkenningen die in het verleden zijn uitgevoerd. Er heeft echter geen detailcalculatie plaatsgevonden en er zijn geen offertes van bedrijven voor concrete werkzaamheden opgevraagd of met elkaar vergeleken. De inschatting is dan ook bij benadering.

· N.B.1: de (eenmalige) kosten voor sloop van het bezoekerscentrum en het afdichten van de open liggende archeologische opgraving zijn in de bovengenoemde kostenschatting niet opgenomen.

· N.B.2: hierboven is ervan uitgegaan dat géén nieuwe investeringen in de monumentale restanten worden gedaan, zoals funderingsverbetering. Dat kan echter wel degelijk aan de orde komen om kasteel en hoevesterrein voor de toekomst te bewaren. Het is bekend dat de bestaande palenfundering op plaatsen niet goed meer is. Funderingsverbetering aan kasteel en slothoeve zal naar verwachting een veelvoud kosten van de geschatte jaarlijkse onderhoudskosten, gelet op de omvang van de werkzaamheden die dan aan de orde zijn (droogzetten gracht, vernieuwen palenfundering, steigeropbouw, consolidatie van bestaand metselwerk, nieuw voegwerk, ambtelijke projectbegeleiding, inhuur van monumentenspecialisten, etc.).

De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten bedragen derhalve circa € 90.000 tot € 117.000 per jaar.