

Gemeente Landgraaf Technische vragen:

RV 44 Toekomst Kasteel Schaesberg

Technische vragen die samenhangen met een commissie of raadsvergadering worden in principe 24 uur vóór aanvang van die vergadering beantwoord, mits de vragen niet later dan maandag 9.00 uur zijn ingediend.

Raadslid Maarten Vankan

Afdeling: ROG

Fractie: PVV Landgraaf

Ambtenaar: Frank Geurts

Datum: 05-06-2025

Datum:

Vraag 1:

Wat is tot op heden het totale bedrag dat de Gemeente heeft geïnvesteerd in het Project Kasteel Schaesberg (inclusief subsidies, plankosten, onderhoud e.d.), en hoe verhoudt zich dat tot de verwachte verkoopopbrengst?

Antwoord 1:

Op 15 december 2011 heeft uw raad ingestemd met het "productieplan Landgoed Kasteel Landgraaf: het proces als product". Tijdens het richtingendebat BAP op 26 april 2012 heeft uw raad het college de opdracht meegegeven met een voorstel te komen om voor de jaren 2013 t/m 2016 per jaar € 250.000,- vrij te maken (in totaal dus € 1.000.000,-). Tijdens de begrotingsbehandeling van 7 november 2012 heeft uw raad besloten ten behoeve van het project 4 x € 250.000,- beschikbaar te stellen (2013 t/m 2016).

De middelen waren bedoeld voor de onderzoeksfase (later pioniersfase genoemd) en de ontwikkelfase. In april 2017 heeft uw raad geconcludeerd dat de ambities van de onderzoeksfase met deze middelen zijn gerealiseerd.

In de ontwikkelfase zou Slot Schaesberg moeten doorgroeien naar een organisatie die zich, in financiële zin zelf kan bedruipen. Dat was in 2017 nog niet gelukt. Wel waren forse investeringsbedragen verkregen (o.a. van de Bank-Giroloterij) om te kunnen starten met de daadwerkelijke herbouw.

Om die bouwstart te kunnen maken heeft de gemeente aanvullend 2 x € 500 duizend subsidie toegekend om de exploitatielasten te kunnen dekken.

Daarna heeft de raad in 2019 een achtergestelde lening verstrekt aan de Stichting Landgoed Slot Schaesberg van € 1,7 miljoen.

Nadat de gemeente eind 2023 weer het volle eigendom heeft verkregen van de grond en opstallen hebben wij een bedrag van € 78 k bijgedragen in de vereffening van het vermogen van de stichting. In ruil daarvoor zijn wij eigenaar geworden van alle roerende zaken (inventaris, machines en gereedschappen, materialen (waaronder al aangeschafte materialen t.b.v. de bouw van de poorttoren).

Onze eigen exploitatielasten in 2024 bedroegen € circa € 170 duizend. Dit was inclusief de kosten van het onderzoek van Wiebenga Consultants ter grootte van € 45 duizend.

In totaliteit heeft de gemeente dus € 1,5 miljoen subsidie toegekend en een lening verstrekt van € 1,7 miljoen. Volledigheidshalve merken wij nog op, dat de lening is afgeboekt, maar dat de boekwaarde van de gronden en opstallen waarover wij weer het volle eigendom hebben verkregen daarop in mindering zijn gebracht. Uiteindelijk is dus € 1.260 duizend afgeboekt. Over de looptijd van het project (2012-2023) heeft de gemeente jaarlijks dus circa € 230 duizend bijgedragen.

Uw vraag hoe deze kosten zich verhouden tot de verwachte verkoopopbrengst is eigenlijk niet goed te beantwoorden. De subsidies en lening staan immers niet in een rechtstreeks verband met de waarde van de gronden en opstallen. Het waren in hoofdzaak bijdragen in de jaarlijkse exploitatietekorten van dit project dat een meervoudige doelstelling kende op het gebied van toerisme-recreatie, erfgoed, ontwikkelen en behouden van vakmanschap, maatschappelijk (inzet vrijwilligers, mensen met afstand tot arbeidsmarkt).

Telkens ten tijde van het beschikbaar stellen van middelen door uw raad heeft uw raad opnieuw de afweging gemaakt of deze inzet van middelen verantwoord is gelet op onze ambities en de bereikte en te bereiken resultaten. En telkens is deze vraag positief beantwoord.

Volledigheidshalve merken wij op dat Kasteel Schaesberg begin deze eeuw een ontoegankelijke woestenij was. De gemeente zou forse kosten moeten maken (destijds begroot op 1 ton per jaar) om enkel en alleen het Rijksmonument in stand te houden. Dat was ook de directe aanleiding om te zoeken naar een ontwikkelperspectief voor deze locatie. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in dit project en wij concluderen dat de locatie gedurende de looptijd van het project is getransformeerd tot een aantrekkelijke pleisterplek met een goed ontwikkelperspectief op toeristisch-recreatief gebied binnen een unieke historische setting.

Vraag 2:

Is er een minimale verkoopprijs vastgesteld? En als deze niet wordt gehaald: wordt er dan alsnog verkocht, of blijft de locatie in eigendom?

Antwoord 2:

Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven zal selectie tijdens het verkoopproces plaatsvinden op basis van een combinatie van prijs en kwaliteit.

Een van de belangrijkste redenen om te verkopen is dat de gemeente op dit moment jaarlijkse forse kosten moet maken voor de instandhouding. Bij een gezonde exploitatie door een goede ondernemer kunnen die kosten worden terugverdiend. Als gemeentelijke organisatie zijn wij niet uitgerust om die exploitatie vorm en inhoud te geven. Een ambitieuze marktpartij / marktpartijen kunnen dit wel. Het op een goede manier doorontwikkelen van de locatie is daarmee het belangrijkste doel. Uiteraard willen wij wel een zo goed mogelijk verkoopresultaat resulteren. Op basis van de marktverkenning door Wiebenga Consultants en het taxatierapport verwachten wij ook dat dit mogelijk is.

Vraag 3:

Zijn er nog lopende of afgesloten subsidietrajecten die bij verkoop mogelijk tot (gedeeltelijke) terugvordering kunnen leiden? Zo ja, wat is de financiële impact hiervan?

Antwoord 3:

Nee.

Vraag 4:

In hoeverre zijn de mogelijke financiële risico's bij verkoop onder de boekwaarde in beeld gebracht, en hoe worden deze afgedekt in de begroting?

Antwoord 4:

Om dit risico zo klein mogelijk te houden wordt de poorttoren buiten de verkoop gelaten. Het facilititeitengebouw wordt om andere in het raadsvoorstel genoemde redenen vooralsnog niet verkocht. Op dit moment is dus enkel de boekwaarde van het kasteelterrein met opstallen (€ 440 duizend) relevant.

Op basis van de marktverkenning door Wiebenga Consultants en het taxatierapport verwachten wij dat verkoop boven de marktwaarde mogelijk is. Gelet op de hoogte van de boekwaarde is het maximale risico € 440 duizend. Bij verkoop onder de boekwaarde zal voor de dekking van dit risico een nieuw voorstel aan uw raad worden gedaan. Uw raad kan alsdan beoordelen of verkoop nog wenselijk is.

Vraag 5:

Wat is het scenario als het MOB zich uiteindelijk toch niet vestigt op deze locatie? Wordt dan alsnog gekozen voor verkoop of herontwikkeling? En hoe wordt leegstand in de tussentijd voorkomen?

Antwoord 5:

In het raadsvoorstel gaan wij er van uit dat wanneer het MOB uiteindelijk niet zal landen bij Kasteel Schaesberg we de bestemming verruimen naar bedrijfsdoeleinden (tot maximaal categorie 2) en dat het gebouw alsdan wordt verkocht. Op dit moment wordt het facilititeitengebouw nog gebruikt in relatie tot het kasteel. Bovendien worden hier werkzaamheden verricht ten behoeve van onze afdeling BOR en wordt een ruimte gebruikt door een bandcoach van de Oefenbunker. Dit gebruik kan worden gecontinueerd totdat ofwel het MOB deze locatie in gebruik neemt dan wel het pand wordt verkocht.

Vraag 6:

Hoe zeker is de inschatting dat de gemeentelijke BTW op de poorttoren volledig gecompenseerd kan worden? Zijn er scenario's doorgerekend waarbij dit niet het geval is?

Antwoord 6:

De reactie van de belastingdienst hebben wij nog niet ontvangen. Onderstaand antwoord is afgestemd met ons intern fiscaal team (artikel 8 en 9 van uitvoeringsregeling BTW-compensatie fonds).

Wanneer we de poorttoren aan een partij verkopen die de "exploitatie" van de poorttoren onder dezelfde eisen voortzet, dan blijft de BTW compensabel.

- Ondergrond is eigendom van de gemeente
- De poorttoren is openbaar toegankelijk om niet
- Er vindt geen verhuur van de poorttoren plaats

Zoals uit het voorstel blijkt speelt dit feitelijk niet, omdat we er voor kiezen om de poorttoren niet te verkopen.

Volledigheidshalve merken wij op dat wanneer de poorttoren op een andere wijze wordt geëxploiteerd dan hierboven is verwoord, dan is er sprake van een herzieningstermijn van 10 jaar voor de compensabele BTW (jaarlijks daalt de terug te betalen BTW met 10% van het compensabele BTW bedrag). Na deze herzieningstermijn van 10 jaar hoeven we geen BTW meer terug te betalen.

Vraag 7:

Wat is de onderbouwing voor de verwachting dat het (MOB) wél een succesvolle invulling zal geven aan de locatie, gelet op het eerder beëindigde traject op bedrijventerrein Strijthagen?

Antwoord 7:

Het MOB is nog steeds gevestigd op het bedrijventerrein Strijthagen en dit traject is niet geëindigd. Zoals in het raadsvoorstel ook is verwoord concluderen wij wel dat de ooit beoogde samenwerking met de omliggende bedrijven nooit echt van de grond is gekomen; vraag en aanbod lagen vaak te ver uit elkaar. Er is nu nog geen onderbouwing dat deze locatie betere perspectieven biedt voor het MOB. Maar binnen de bredere context van relevante ontwikkelingen zoals beschreven in het raadsvoorstel zien wij wel perspectief. Hoe realistisch dit is zal nader worden onderzocht. Hoe de nieuwe eigenaar van het kasteelterrein aankijkt tegen een intensieve samenwerking met het MOB is daarbij een relevante factor.

Vraag 8:

Wat wordt precies bedoeld met een 'hybride concept'? Kan het college een concreter beeld geven van wat voor type ontwikkelingen hierbinnen wél of niet wenselijk zijn?

Antwoord 8:

Het beste kunnen wij verwijzen naar pagina 20 e.v. van het rapport van Wiebenga Consultants. Daar staat een uitgebreide toelichting op de mogelijkheden van dit concept.