

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum

18 november 2025

Agendapunt

Onderwerp Een duurzame toekomst voor Bezoekerscentrum Leudal
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Een duurzame toekomst voor Bezoekerscentrum Leudal

2. Inleiding

Aanleiding

De Stichting Bezoekerscentrum Leudal heeft de ambitie om uit te groeien tot hét Inspiratie- en Informatiecentrum van het Leudal. Om dit te bereiken zijn investeringen nodig in modernisatie van het gebouw en de museale activiteiten (collectie en wijze van exposeren). Ook zou de Stichting graag zien dat het gebouw wordt verduurzaamd, zodat de energielasten weer beheersbaar worden.

De Stichting Bezoekerscentrum Leudal en verbonden partners dragen zelf zorg voor de investeringen in het museum en buitentuin van € 258.000,00. De gemeente is eigenaar van het gebouw en wordt gevraagd:

- de modernisatie van het gebouw ad € 330.000 te financieren;
- het gebouw te verduurzamen;
- een tijdelijke tegemoetkoming te doen ter dekking van gestegen energie- en inflatiekosten en
- de jaarlijkse exploitatiesubsidie na renovatie structureel te verhogen met € 5.000 per jaar.

In bijlage A. Ontwikkelplan Bezoekerscentrum Leudal versie 230924, is het verzoek onderbouwd. Deze bijlage verwijst naar een advies van Leisure Brains dat is opgenomen als bijlage D.

Beoogd effect

Bezoekerscentrum Leudal biedt huisvesting aan verschillende verenigingen met een hart voor de natuur. Samen laten zij bezoekers, in en rondom het gebouw, op verschillende wijzen kennis maken met de bijzondere natuur van het Leudal en de omgeving. Het centrum dient als start-, rust- en eindpunt voor kennis- en ontdekkingstochten door Het Leudal en nodigt uit om de omliggende omgeving te verkennen.

Hiermee geeft het Bezoekerscentrum invulling aan meerdere beleidsmatige doelstelling uit de Zomernota, het Coalitieakkoord 2022-2026 en de Begroting 2025. Deze aansluitingen zijn opgenomen als bijlage B: Relatie ambitie gemeente Leudal en ambitie Bezoekerscentrum.

Proces tot nu toe

De gemeente (eigenaar) en de Stichting Bezoekerscentrum (huurder) zijn al sinds 2015 in overleg over modernisatie en verduurzaming van het gebouw en het vergroten van de aantrekkingskracht en belevingswaarde van het Bezoekerscentrum. Gedurende deze periode zijn diverse plannen opgesteld en hebben meerdere ambtelijke en bestuurlijke afstemmingsgesprekken plaatsgevonden. Twee keer is een plan voorgelegd aan het college en heeft het college om aanvullende uitwerkingen en informatie gevraagd. Het voorliggende ontwikkelplan en bijbehorend verzoek zijn het resultaat van alle genomen stappen. Een opsomming van de doorlopen stappen is opgenomen als bijlage C: Ontwikkeling Bezoekerscentrum Leudal - processtappen 2015-2025.

Scenario's

- A. *Alleen investeren in onderhoud en verduurzaming conform het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)*

Dit scenario is niet gevolgd omdat het niet bijdraagt aan de ambitie van het BEZOEKERSCENTRUM en de gemeente. Omdat de werkzaamheden over een langere periode gefaseerd plaatsvinden, zou dit (wederom) een flinke rem zijn op het realiseren van de gedeelde ambitie. Daarnaast geven de werkzaamheden uit het MJOP niet het eindresultaat dat nodig is om de ambitie kwalitatief in te vullen.

- B. *Verkoop van het gebouw aan de Stichting Bezoekerscentrum*

Met de Stichting Bezoekerscentrum is verkend of zij het eigendom wenst over te nemen. Eventueel met een eenmalige bijdrage om nodige investeringen in het gebouw te bekostigen. De Stichting heeft deze wens niet.

- C. *Verbouwen onder regie van de Stichting Bezoekerscentrum of eigen regie (gemeente).*

Overwogen is om het benodigde bedrag als subsidie ter beschikking te stellen aan de stichting Bezoekerscentrum en dat de stichting vervolgens de uitvoering van de verbouwing coördineert. Dit scenario is niet gevolgd vanwege de relatie met de latere verduurzamingsmaatregelen (DMJOP). Door de verbouwing zelf te organiseren kunnen we voorkomen dat er geen nadelige planning en werkzaamheden over en weer geen nadelige effecten oplevert.

3. Voorstel aan de Raad

1. Voor de verbouwing van het Bezoekerscentrum Leudal een investeringskrediet te voteren als volgt opgebouwd:
 - o De opgenomen bijdrage van € 250.000 uit de Kaderbrief 2026-2029 om te zetten van exploitatiebudget naar investeringskrediet;
 - o Het restantkrediet UP Leisure Leudal 2015 750600012 van € 74.000 te laten vrijvallen en toe te voegen aan het investeringskrediet voor de verbouwing. Dit restantkrediet is via de jaarrekening gelabeld voor dit doel;
 - o Uit het bestaande krediet Kwaliteitsimpuls Routestructuren 73040101 een bedrag van € 26.000 te laten vrijvallen en toe te voegen aan het investeringskrediet voor de verbouwing. Dit krediet is onder andere bedoeld voor investeringen in kwaliteitsverbetering van start- en rustpunten waaronder het Bezoekerscentrum.
2. Middelen ter beschikking te stellen voor het verhogen van de jaarlijkse begrotingssubsidie voor Bezoekerscentrum Leudal met € 5.000 vanaf 2025 ter dekking van het exploitatietekort door gestegen energielasten en inflatie.

4. Argumenten

- 1.1. *De ambities van het Bezoekerscentrum sluiten aan bij de ambities van de gemeente Leudal.*

Het sluit aan bij de ambitie van Leudal dat kennis over het belang van natuur en biodiversiteit wordt bevorderd en dat natuurrecreatie wordt gestimuleerd doordat inwoners en bezoekers de natuur op een intensieve manier beleven. Ook sluit het aan bij de ambitie van de gemeente dat haar cultureel erfgoed voor iedereen toegankelijk is en haar accommodaties duurzaam en toekomstbestendig zijn.
- 1.2. *Het Bezoekerscentrum wordt zichtbaar, uitnodigend en toegankelijk.*

Door de verbouwing van de entreeruimte wordt het Bezoekerscentrum zichtbaar vanaf de openbare weg en de parkeerplaats. Het gebouw krijgt een aantrekkelijk aanzicht, een ruime ontvangstruimte

en wordt veilig toegankelijk voor mindervalide bezoekers en leden van de verenigingen die er huisvesten en vrijwilligerswerk verrichten.

1.3. *De gemeente is verantwoordelijk voor onderhoud van het gebouw.*

Het Bezoekerscentrum behoort tot het gemeentelijk vastgoed en biedt ruimte aan diverse lokale verenigingen en stichtingen met een overeenkomende doelstelling. Het gebouw en de voorzieningen zijn verouderd. Het reguliere onderhoud is onderdeel van het MJOP, maar voorziet niet in een nodige kwaliteitsslag. Door te investeren in modernisatie kan het BEZOEKERSCENTRUM voldoen aan de verwachtingen en eisen van toekomstige bezoekers. Dit een basisvoorwaarde voor een duurzame toekomst van een aantrekkelijk bezoekerscentrum.

1.4. *De gemeente is verantwoordelijk voor verduurzaming van het gebouw.*

Het Bezoekerscentrum behoort tot het gemeentelijk vastgoed. Het biedt ruimte aan diverse lokale verenigingen en stichtingen en voor expositie van (kwetsbare) museumcollectie. Het gebouw is niet energiezuinig en het binnenklimaat is niet top. Verduurzamingsmaatregelen verminderen het energieverbruik en verbeteren de huisvestingsomstandigheden voor de gebruikers en het binnenklimaat ten gunste van de museale collectie. Verduurzaming van het gebouw heeft aandacht en wordt uitgevoerd conform het DMJOP.

1.5. *Met een budget van € 350.000 houdt de gemeente grip op de investeringskosten.*

Het ontwikkelplan incl. investeringsbegroting dateren van september 2024. Het is zeer aannemelijk dat de kosten door inflatie zijn toegenomen. Daarom wordt voorgesteld om maximaal € 350.000 beschikbaar te stellen in plaats van € 330.000 uit het ontwikkelplan. Zo houden we rekening met inflatie en houden we grip op de investeringskosten.

1.6. *In de kaderbrief 2026-2029 is een bijdrage opgenomen van € 250.000 voor de verbouwing.*

Bij het opmaken van de kaderbrief was scenario C nog in beraad en is het benodigde aanvullende bedrag opgenomen als exploitatiebijdrage. Met dit voorstel wordt de exploitatiebijdrage omgezet in een investeringskrediet.

1.7. *Een eventuele subsidiebijdrage van de provincie biedt ruimte om extra investeringen mogelijk te doen of financiële tegenvallers op te vangen.*

De stichting Bezoekerscentrum zoekt regelmatig naar cofinanciering door derden. Voor projecten zijn soms subsidiemogelijkheden zoals de in 2025 verkregen bijdrage van LEADER Weerterland voor realisatie van de belevingstuin. Voor bijdragen aan hun exploitatie zijn gemeentelijke musea, verenigingen en stichtingen aangewezen op de lokale overheid.

Voor de transformatie van het Bezoekerscentrum is de stichting Bezoekerscentrum in overleg met de provincie Limburg om de haalbaarheid van een aanvraag in het kader Leefbaarheidsfonds te bespreken. Omdat de kansen zeer gering lijken, wordt geen rekening gehouden met een bijdrage. Mocht er toch een bedrag beschikbaar komen, dan biedt dat ruimte om extra investeringen te doen of financiële tegenvallers op te vangen.

2.1. *Het exploitatiesaldo staat onder druk door inflatie en de sterk gestegen energielasten.*

De stichting Bezoekerscentrum ontvangt jaarlijks een exploitatiesubsidie voor het beheren en vermarkten van het Bezoekerscentrum. Door inflatie zijn de lasten van Bezoekerscentrum gestegen, maar de exploitatiesubsidie stijgt niet structureel met de inflatie mee. Bijzondere kostenpost zijn de energielasten die in 3 jaar tijd zijn verdrievoudigd en die ook niet meer op het oude niveau komen door verduurzaming van het gebouw. Hierdoor is de exploitatie van de stichting verlieslatend. De aanpassing van de exploitatiesubsidie draagt bij aan een duurzaam toekomstperspectief van het bezoekerscentrum.

Het budget voor de verbouwing is onvoldoende.

De Stichting Bezoekerscentrum heeft de investeringsbegroting gebaseerd op stelposten. Onder invloed van inflatie en een gedetailleerde uitwerking, bestaat er een risico op onvoldoende budget. Deels is dit al verwerkt in het budgetverzoek (€ 350.000 i.p.v. € 330.000). Daarbovenop geven we een lagere prioriteit aan de realisatie van de lift zoals voorgesteld in het ontwikkelplan en als nodig wordt deze niet gerealiseerd.

Meerjarig onvoldoende dekking exploitatiekosten

De stichting raamt een vermindering van de energielasten met € 10.000 per jaar vanaf 2026 door verduurzamings- en besparingsmaatregelen. In de routekaart verduurzaming is de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed geprioriteerd. De start van verduurzaming van het bezoekerscentrum is te verwachten in 2029/2030. Het is aannemelijk dat de energielasten voor die tijd niet (zo sterk) zullen verminderen als begroot en het exploitatieresultaat onder druk blijft staan. Dit wordt opgevangen door de verhoging van de exploitatiesubsidie.

5. Juridische context

Budgetrecht

Het college kan besluiten over een deel van het budget: € 100.000. Dit deel is eerder door de raad aan het college ter beschikking zijn gesteld (zie financiële toelichting). Het andere deel, € 250.000, is opgenomen in de Kaderbrief 2026-2029 en opgenomen in het meerjareninvesteringsprogramma van de begroting 2026-2029 die op 4 november 2025 voorligt ter besluitvorming.

De Wet Overheid en Markt

Door de investering in het bezoekerscentrum stijgen de jaarlijkse afschrijvingskosten. De Wet Markt & Overheid (Wet M&O) verplicht gemeenten om bij verhuur van vastgoed minimaal de integrale kosten door te berekenen in de huurprijs. Dit is verwerkt in ons vastgestelde grond- en vastgoedbeleid. Op grond van dit beleid kan een teamleider besluiten om de huurprijs voor de Stichting Bezoekerscentrum Limburg te actualiseren na oplevering van de verbouwing.

6. Financiële toelichting

	2025	2026	2027	2028
Kostenplaats	65070101 Natuur- en milieueducatie			
Kostensoort	4438100 Bijdrage subsidie			
Begroting	78.000	39.000	39.000	39.000
Realisatie				
Verplichtingen	78.000	39.000	39.000	39.000
Restant	0	0	0	0
Kosten dit advies	5.000	5.000	5.000	5.000
Restant	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000

Toelichting

De bruto investering in Bezoekerscentrum bedraagt € 350.000 en wordt als volgt gedekt:

Investeringswerken 75600012: UP Leisure Leudal 2015

€ 74.000

Dit bedrag is via de jaarrekening 2021 gelabeld voor modernisatie van het bezoekerscentrum. Het restantkrediet 75600012 is na dit voorstel nihil.

Investeringswerken 73040101: Kwaliteitsimpuls routestructuren

€ 26.000

Dit bedrag is onder andere bedoeld om te investeren in een kwaliteitsverbetering van start- en rustpunten zoals het Bezoekerscentrum, één van de natuurpoorten van natuurgebied het Leudal. Het restantkrediet 73040101 bedraagt na dit voorstel € 54.000.

Aanvullend netto investeringskrediet

€ 250.000

Dit bedrag is opgenomen in de kaderbrief 2026-2029 en verwerkt in het meerjareninvesteringsprogramma van de begroting 2026-2029. Het bedrag in de Kaderbrief 2026-2029 is verwerkt als exploitatiebudget. Dit wordt in de begroting 2026-2029 omgezet naar een investeringskrediet met jaarlijkse afschrijvingslasten. Bij het opmaken van de Kaderbrief was nog niet bekend hoe dit vormgegeven zou worden.

De kosten voor de structurele verhoging van de exploitatiesubsidie bedragen € 5.000 per jaar per 2025. Deze financiële mutatie verwerken in de meerjarige gemeentelijke begroting en opnemen op de lijst van begrotingssubsidies vanaf 2025.

7. Communicatie

Het besluit van het college wordt besproken met de Stichting Bezoekerscentrum Leudal.

8. Vervolg

- 2025-Q4: Actualiseren investeringsbegroting door team vastgoed.
2025-Q4: Onder voorbehoud van vaststelling van de begroting 2026-2029 door de raad maken gemeente en Stichting Bezoekerscentrum afspraken over de voorbereiding en uitvoering.
2026-Q1: Uitvoering voorbereiden en opstarten.
2027-Q2: Verwachte oplevering van de werkzaamheden.

9. Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- A. Ontwikkelplan Bezoekerscentrum Leudal - versie 230924
- B. Relatie ambitie gemeente Leudal en ambitie Bezoekerscentrum
- C. Ontwikkeling Bezoekerscentrum - processtappen 2015-2025

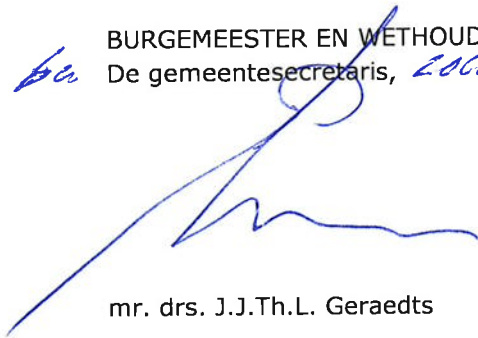
Bijlagen informatief

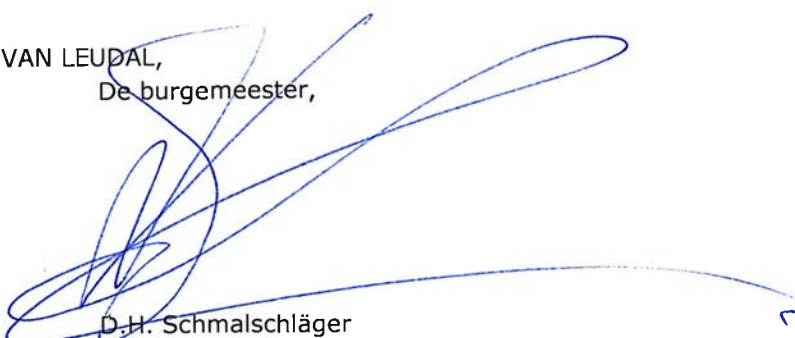
- F. Rapport Ontwikkelperspectief Bezoekerscentrum - Leisure Brains december 2023

Heythuysen, 30 september 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris, *2060*

De burgemeester,

ba

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts


D.H. Schmalschläger