

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 30 juni 2026  
Voorstel: 2026-066

Zaaknummer: 1894/2026/3368352  
Documentnummer: 1894/2026/3368374  
Datum collegebesluit: 12 mei 2026

## Onderwerp

Vorbereidingskrediet herinvulling voormalig klooster Koningslust

## Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar.

## Voorstel

- 1 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling voor de herinvulling van het voormalige klooster in Koningslust ter hoogte van € 170.000 exclusief BTW.
- 2 De kapitaallasten van het voorbereidingskrediet van € 5.950 per jaar als onderdeel van het totale exploitatieresultaat jaarlijks op te nemen in de begroting na ingebruikname.

## Inleiding

Eind 2025 kocht de gemeente Peel en Maas het voormalig kloostergebouw (broederhuis) in Koningslust om woonruimte te kunnen bieden aan maatschappelijke doelgroepen. Deze ontwikkeling is voor de gemeente uniek. Er ligt nu een stappenplan voor de herontwikkeling van het gebouw en om te komen tot een goede mix van doelgroepen. Hierin is de uitdrukkelijke wens van het dorp opgenomen om mee te praten en mee te denken. Het college stelde dit stappenplan op 14 april 2026 vast (zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

### *Stappenplan voor de herontwikkeling: inhoud en proces*

Met dat stappenplan komt het college op planmatige wijze tot de herinvulling van het voormalig klooster. De aanpak geeft invulling aan de inhoudelijke opgaven (doelgroepen, gebouw, tijdlijn, financiën) in samenhang met het participatieproces. Het voorziet in stapsgewijze planontwikkeling en samenspraak met inwoners en andere stakeholders. Ook de momenten van besluitvorming door het college en de gemeenteraad krijgen specifiek aandacht in het stappenplan.

### *Vorbereidingskosten en behoud tempo*

De planontwikkeling vraagt inzet van ambtelijke capaciteit, externe projectleiding en inbreng van specialisten. Dat brengt ook kosten met zich mee, waarvoor tot het moment dat een realisatiekrediet beschikbaar komt, nog geen dekking bestaat. Dit voorstel ziet op het beschikbaar maken van een krediet voor de voorbereidingen.

Gezien het ingezette proces van planontwikkeling en het gesprek met het dorp hecht het college veel waarde aan voortzetting van dat proces en het behoud van het goede moment met de inwoners. Daarom zijn de voorbereidingen niet in de wachtstand gezet in afwachting van het beschikbaar komen van middelen voor de voorbereidingskosten. Achter en voor de schermen is doorgewerkt aan de planontwikkeling.

## Beoogd effect

Het voorbereidingskrediet biedt de financiële ruimte om de planontwikkeling (inhoud en proces) uit te voeren voor de herinvulling van het voormalig klooster in Koningslust.

## Argumenten

- 1.1 *De herontwikkeling is een meervoudige, inhoudelijke opgave*  
De herinvulling van het kloostercomplex vraagt om een brede aanpak, waar inhoud en proces samen op gaan. De inhoudelijke opgave is meervoudig: beleidsmatig (doelgroepen), technisch (gebouw), financieel (verbouwkosten en exploitatie), juridisch (contractvorming) en projectmatig (tijd, kwaliteit, risico's). Daarbij komt dat

de rol die de gemeente hier kiest (verhuur van woningen) een nieuwe rol is. Verder wordt belang gehecht aan het participatieve proces met en in Koningslust. Het stappenplan biedt een degelijke aanpak voor deze opgaven en vraagt om een stevige ambtelijke inspanning.

- 1.2 *Financiering voor de inzet van externe expertise is nodig*  
De herinvulling van het kloostercomplex is een vastgoedontwikkeling die om specifieke expertise vraagt. Deze is ambtelijk tot op bepaalde hoogte beschikbaar in onze gemeente. Dat maakt het logisch expertise van buiten in te huren en specifiek rekening te houden met onvoorziene zaken. Verder vraagt dat om een intensievere inzet van het projectteam en projectleiding om met verschillende externe partners samen te werken om te komen tot een uitgewerkte businesscase voor de herinvulling.
- 2.1 *Vorbereidingskrediet als onderdeel van uiteindelijke exploitatie*  
Na de succesvolle afronding van het realiseren van een nieuwe invulling start de exploitatie. Die kent een jaarlijks exploitatieresultaat, waarover op een later moment een raadsvoorstel volgt. De kapitaallasten van dit voorbereidingskrediet vormen een van de kostenposten in de latere exploitatie.
- 2.2 *Het uiteindelijke jaarlijkse exploitatieresultaat wordt opgenomen in de begroting*  
De exploitatie van de uiteindelijke herontwikkeling van het klooster zal bestaan uit baten en lasten. Onderdeel van die lasten vormen de kapitaallasten van dit voorbereidingskrediet van € 5.950 (afschrijving 40 jaar / rente 1%). Het jaarlijkse exploitatieresultaat van baten en lasten wordt opgenomen in de begroting en meerjarenraming vanaf het moment van ingebruikname.

### **Kanttelingen**

Geen.

### **Alternatieven**

Onderdeel van het ontwikkelproces is het afwegen van verschillende scenario's voor de beoogde bewonersgroepen. Maar die scenario's zijn niet onderscheidend voor de aard en omvang van de voorbereidingskosten. Verschillende scenario's vormen daarom geen alternatief in dit raadsvoorstel.

In beginsel is het stoppen met deze ontwikkeling een alternatief. Dat wil zeggen dat de voorbereidingen worden gestaakt en andere opties worden beoordeeld. Dat kan zijn langjarige voortzetting van het leegstandsbeheer (anti-kraak) of het volledig extern onderbrengen van de planontwikkeling en exploitatie binnen het door de gemeente gestelde kader. Deze opties moeten worden gezien als niet wenselijk, gezien de gestelde doelen en deze zijn in eerste beoordeling op lange termijn financieel ongunstig. Het college ziet het alternatief 'stoppen' daarom als theoretische optie.

Volledigheidshalve: een alternatief om het kloostercomplex door te verkopen is geen optie vanwege een antispeculatie- en boetebeding in koopovereenkomst. Dat zou alleen kunnen als de afspraken met het bisdom op dit punt opengebroken zouden worden, wat als niet realistisch moet worden gezien.

### **Financiën**

De financiële gevolgen van dit voorstel betreffen de kapitaallasten van het voorbereidingskrediet. Op basis van afschrijving over 40 jaar en rente van 1% bedragen die kapitaallasten € 5.950 per jaar. Deze maken onderdeel uit van het uiteindelijke totaalkrediet.

De specificatie van het voorbereidingskrediet is als volgt:

Onderdeel	Kosten
Architect	€ 45.000
Communicatie	€ 7.500
Externe projectleiding ( t/m Q1-2027)	€ 105.000
Onvoorzien	€ 12.500
<b>Totaal</b>	<b>€ 170.000</b>

Dit zijn de verwachten kosten tot en met stap 6. Op dat moment zijn gerealiseerd: keuze beoogde doelgroepen, specificatie verbouwingsopgave en investeringskosten, uitgewerkte businesscase. Stap 6 eindigt met besluitvorming door de gemeenteraad over een realisatiekrediet. Advieskosten en dergelijke van stap 7 (verbouw, vergunning, exploitatieovereenkomst, verhuurcontracten) en stap 8 (start bewoning en evaluatie planontwikkeling) maken onderdeel uit van het uiteindelijke realisatiekrediet.

#### *Dekking*

Het voorbereidingskrediet maakt deel uit van de totale investering voor de herontwikkeling. De exploitatie van de uiteindelijke herontwikkeling van het voormalig klooster zal bestaan uit baten en lasten. Onderdeel van die lasten vormen de kapitaallasten van dit voorbereidingskrediet. Het jaarlijkse exploitatieresultaat van baten en lasten wordt opgenomen in de begroting en meerjarenraming vanaf het moment van ingebruikname.

#### *Doorkijk exploitatieresultaat*

Op dit moment is het nog te vroeg om een gedetailleerde berekening van het exploitatieresultaat te maken. Daarvoor zijn er nog enkele belangrijke onderdelen nader uit te werken. Denk aan het precieze aantal woningen (huurinkomsten), verbouwingskosten en kosten voor beheer en onderhoud. Bij een later raadsvoorstel voor een realisatiekrediet is hier meer duidelijkheid over en is een gedegen, meerjarige exploitatieberekening beschikbaar.

#### **Juridische afwegingen**

Dit voorstel kent geen juridische bijzonderheden.

#### **Communicatie**

Voor een uitgewerkte aanpak van de communicatie en participatie verwijzen we naar het stappenplan in de bijlage.

#### **Uitvoering**

De aanpak om het gebouw geschikt te maken gaat vooralsnog uit van een 'klassieke' aanpak, met volgtijdelijk: ontwerp, bestek, aanbestedingsprocedure, realisatie. De wens en ambitie van het college is een aanpak te vinden die deze fasen meer parallel laat lopen en versnelling geeft. Doel daarvan is tijd besparen en eerder de nieuwe woningen in gebruik kunnen nemen. Als versnelling ook beperking van de kosten met zich meebrengt, heeft dat een gunstig effect op het resultaat op de exploitatie, omdat alleen de daadwerkelijke kosten mee worden genomen in de jaarlijkse exploitatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

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

de burgemeester  
B.C.M. Vostermans

**Behandelend portefeuillehouder:** Wethouder T. van Lierop

#### **Bijlage(n):**

Bijlage 1: Stappenplan – Herinvulling voormalig klooster Koningslust, vastgesteld (4.0)

**Ter inzage: --**