

Statenmededeling

Onderwerp

Investeringsbeslissing doorontwikkeling Dongecentrale, Geertruidenberg

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Datum

13 april 2021

Kennisnemen van

Ons besluit om een revolverende investering van totaal €447.000,- te plegen ten behoeve van het verhuurgereed maken van de Dongecentrale te Geertruidenberg, en deze investering ten laste te brengen van het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf.

Documentnummer

GS : 4830948

PS : 4875387

Aanleiding

De Dongecentrale te Geertruidenberg is de eerste Provinciale energiecentrale uit 1919 en is voor Brabant van grote betekenis geweest. Nadat er een ontploffing heeft plaatsgevonden in de centrale in 2010, heeft de voormalige eigenaar Essent besloten om de centrale te sluiten. In het kader van het provinciale erfgoedbeleid heeft de Dongecentrale de kwalificatie 'must' meegekregen: het behoud ervan is wezenlijk om ook in de toekomst het verhaal van de geschiedenis van Brabant te kunnen blijven vertellen.



Dongecentrale (bron: <https://erfgoedstem.nl/100-jaar-dongecentrale/>)

Het ensemble van gebouwen betreft de centrale (controleruimte, turbine en ketelruimte), het filterhuis, een kantoorgebouw en een zevental dienstwoningen. De centrale en het filtergebouw zijn aangewezen als rijksmonument, het kantoorgebouw als gemeentelijk monument.

De provincie Noord-Brabant is sinds 2016 (op basis van een [PS-besluit van 11 mei 2012](#)) samen met Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (hierna BOEi) eigenaar van het complex Dongecentrale in Geertruidenberg. Provincie en BOEi zijn ieder voor 50% eigenaar. Er zijn die eerste fase voor €1,2 mln aan onrendabele investeringen ten laste van het erfgoedbudget gepleegd ten behoeve van restauratie en plankosten voor de herontwikkeling van het complex.

Via een besluit van Gedeputeerde Staten van 31 oktober 2017 is de samenwerking met BOEi met een periode van tien jaar verlengd en is er een extra krediet ten laste van het Ontwikkelbedrijf verstrekt voor een revolverende investering van €870.000,-. Dat geld is besteed aan het verhuurgereed maken van onderdelen van de Dongecentrale, inclusief een asbestsanering.

Voor de Dongecentrale zijn aanvullende revolverende investeringen benodigd voor de herbestemming en de huidige en toekomstige potentiële huur.

Bevoegdheid

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd dergelijke investeringsbeslissingen te nemen, mits het ermee gemoeide voorcalculatorische verlies en/of risico niet minstens €5 mln. bedraagt. In het laatste geval zijn volgens het Beheersstatuut ontwikkelbedrijf Provinciale Staten bevoegd. Wel worden bij investeringsbeslissingen waarover PS niet zelf beslissen (verreweg de meeste, zoals deze) PS via een statenmededeling op de hoogte gesteld.

Kernboodschap

- 1. Een aanvullende investering is nodig om centralegebouw en kantoorgebouw voor huur door bestaande en concreet beoogde huurders gereed te maken.*

Er hebben zich huurders aangediend voor het centralegebouw, maar dit gebouw is nog niet verhuurgereed. De nieuwe huurders kunnen de locatie pas betrekken zodra allerlei bouwkundige aanpassingen en voorzieningen gerealiseerd zijn. En wat betreft het kantoorgebouw moeten investeringen gepleegd worden om naar de normen van vandaag de dag te kunnen verhuren. Dat heeft de huurervaring van de afgelopen tijd met de zittende huurders geleerd. Ook om nieuwe huurders te kunnen aantrekken moeten de huurvoorzieningen up-to-date zijn. Het gaat meer concreet om verduurzaming om tot een marktconform basisniveau voor huurders te komen (niveau van klimaat/akoestiek/verlichting).

Er zijn afgelopen jaar huurders aangetrokken voor het centralegebouw waaronder de Risk Factory en Fijnevent (dit laatste is een bedrijf in de vrije tijdssector). De Risk Factory legt zich vast voor een huurperiode van vijf jaar, daarna te verlengen met vijfjaarlijkse periode's. Fijnevent legt zich voor zes jaar vast.

Datum

13 april 2021

Documentnummer

GS : 4830948

PS : 4875387

De Risk Factory is een interactief educatiecentrum met belevingsonderwijs voor kinderen van groep 7 en 8 van de basisschool. Het motto is: Wat je me laat beleven vergeet ik nooit meer. De Veiligheidsregio wil zo inspelen op het verhogen van gezondheid en veiligheidsbewustzijn onder kinderen, het bieden van concrete handelingsperspectieven met als uiteindelijk doel positieve gedragsbeïnvloeding, individueel en groepsgebonden. Dat gebeurt met interactieve veiligheidsscenario's over onder andere brandveiligheid, cyberpesten, verkeersveiligheid, crisissituaties, gezondheid, effect van groepsdruk en 112-bellen.

Het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft 10 februari 2021 unaniem besloten tot oprichting van de Risk Factory. Nadere informatie over dit initiatief treft u aan in de bijlage.

Datum

13 april 2021

Documentnummer

GS : 4830948

PS : 4875387

2. *De provincie draagt aldus evenredig bij aan de samen met BOEi gepleegde investeringen.*

De provincie is voor 50% mede-eigenaar en investeert ook voor 50%, zodat de inkomsten tussen provincie en BOEi ook gelijkelijk verdeeld worden. Het bestuur van BOEi is in december reeds met de investering akkoord gegaan, op voorwaarde dat de provincie eenzelfde investeringsbedrag bijlegt.

3. *Met de gemeente Geertruidenberg worden de ontwikkelingen aangaande de Dongecentrale afgestemd.*

Regelmatig vindt overleg van de stuurgroep Dongecentrale waarin BOEi en provincie participeren met het bestuur van de gemeente Geertruidenberg plaats. Zo houden we elkaar op de hoogte van de relevante ontwikkelingen en kan er waar nodig bijgestuurd worden.

4. *BOEi is een procedure gestart tegen RWE als rechtsopvolger van Essent om te maken saneringskosten te kunnen verhalen.*

Er loopt een procedure van BOEi als aanvankelijke koper van het complex tegen RWE, de rechtsopvolger van Essent Energie Productie B.V. Het gaat om de verplichtingen van sanering van asbest en nucleïden in het centralegebouw. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is ook de provincie partij in deze procedure, omdat de vordering enkel namens de gemeenschap van beide eigenaren kan worden ingesteld.

Er zijn van de kant van BOEi de nodige voorzorgsmaatregelen getroffen dat asbest en nucleïden geen enkel gevaar voor de volksgezondheid, dus niet van de huurders en niet van bezoekers, vormen. Over de situatie wordt steeds transparant met geïnteresseerde huurders gecommuniceerd. Er is al eerder onderzoek gedaan naar de nucleïdenverontreiniging, een erfenis van de Tsjernobilramp (de afgasinstallatie is toen radioactief besmet geraakt door een overdrijvende 'wolk' terwijl de installatie in werking was). De

verontreiniging blijkt relatief licht te zijn. De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft voor de zekerheid vanwege de voornemens in het centralegebouw de Risk Factory te realiseren zelf onderzoek laten uitvoeren. De hoofdconclusie van dat onderzoek van december 2020: *“Het door de veiligheidsregio Midden en west Brabant voorgenomen gebruik van de machinehal levert geen enkele significante bijdrage in de vorm van radiologisch risico.”*

Datum

13 april 2021

Documentnummer

GS : 4830948

PS : 4875387

Consequenties

1. De Dongecentrale genereert extra huurinkomsten.

Door deze nieuwe investering kan een deel van de in het verleden gedane investeringen worden terugverdiend.

2. De komst van extra huurders komt de levendigheid van de plek ten goede.

De Dongecentrale krijgt aldus een opwaardering. Er wordt reuring toegevoegd aan een voor de gemeente belangrijke plek.

3. Met de komst van Fijnevent krijgt de Dongecentrale voor het eerst betekenis in de vrijetijds-economie en met de komst van de Risk Factory krijgt de Dongecentrale extra betekenis voor diverse bij dit initiatief betrokken overheden en speelt ze zich in de kijker bij jeugdige bezoekers.

Ook eerder waren ondernemers in de vrijetijdssector geïnteresseerd in deze locatie, maar die hebben lopende het proces afgehaakt. Fijnevent zal de eerste partij zijn in deze sector die er concreet gevestigd raakt (afgezien van de benutting van het kantoorgebouw door huurders uit die sector). De vele scholieren die de Dongecentrale vanwege de Risk Factory zullen gaan bezoeken zullen zo kennismaken met voor Brabant belangrijk industrieel erfgoed, afgezien van kennis en vaardigheden die ze met veiligheids- en gezondheidsvraagstukken opdoen.

Europese en internationale zaken

Er is geen sprake van staatssteun, omdat beide eigenaren evenveel investeren en op voet van gelijkheid winst of verlies verdelen.

Communicatie

In samenwerking met BOEi stuurt de provincie een persbericht uit over deze investering en het doel daarvan. Ook de communicatiekanalen van de provincie worden ingezet. Daarnaast werken we met BOEi aan een communicatietraject om de Dongecentrale in de picture te zetten voor potentiële huurders. In de communicatie benadrukken we het belang van de provincie om erfgoed te behouden.

Vervolg

Wanneer er voor andere delen van de Dongecentrale nieuwe huurders zijn gevonden, zal er andermaal geïnvesteerd worden. U zult daarvan via een statenmededeling op de hoogte worden gesteld.

Datum

13 april 2021

Documentnummer

GS : 4830948

PS : 4875387

Bijlagen

1. Rapport Risk Factory MWB, 21 januari 2021

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: mevrouw P. Josseaud, (06) 55 68 65 99,
pjosseaud@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer E.J.A.M. de Groot, (06) 18 30 31 52,
edgroot@brabant.nl.