

Cultuurhistorische plekken en buitenplaatsen: mogelijke invulling	
Algemeen	
Naam voorstel	Investeren in de bijzondere plekken van Brabant / Ontwikkelopgave Cultuurhistorische plekken en buitenplaatsen
Investeringsdomein	Brabant Mozaïek
Omschrijving	De identiteit van Brabant is een belangrijk element van de Agenda van Brabant. De provincie Noord-Brabant is bij uitstek de bestuurslaag die zich kan inzetten voor het versterken van de regionale gebiedsidentiteit. Belangrijke dragers van deze identiteit zijn de grote cultuurhistorisch waardevolle complexen (kloosters, industrieel erfgoed en landgoederen). Dit zijn de bijzondere plekken aan de hand waarvan het verhaal van Brabant kan worden verteld. Een groot aantal van deze grote complexen is of wordt bedreigd. De huidige bewoners verdwijnen, ze verliezen hun functie en zijn moeilijk her te bestemmen. Het vinden van een nieuwe economische drager is voor marktpartijen vaak een onmogelijke opgave. Hierdoor staat een deel van de Brabantse identiteit op het spel. De opgave is het herbestemmen van deze locaties en op een duurzame manier deze plekken ontwikkelen. Dit vraagt om een krachtige investering.
Wat is het beoogde resultaat?	De ontwikkeling en (gedeeltelijke) herbestemming van grote cultuurhistorische waardevolle complexen in de Brabant Mozaïek; zowel in het stedelijke als in het landelijk gebied. Hierbij wordt tevens een regionaal beeldverhaal neergezet, zodat de identiteit van Brabant als regio wordt versterkt. Einddoel is om in 2018 (als BrabantStad Culturele Hoofdstad van Europa is) de grote complexen in hun onderlinge samenhang als iconen van Brabant te presenteren. Verleden, heden en toekomst zijn verbonden en vertellen als identiteitsdragende beeldverhalen van Brabant.

Doelstelling en (beoogd) maatschappelijke effect	De regionale identiteit behouden en versterken en tegelijkertijd een mooi werk- en leefklimaat garanderen, door te investeren in het vinden van nieuwe economische dragers voor de cultuurhistorische complexen van Brabant. Het maatschappelijk effect zal gedurende de investeringsperiode jaarlijks aan een monitor worden onderworpen door het PON.
Relatie met Agenda van Brabant	
Inhoudelijke focus	Zie essay
Bijdrage aan inhoudelijke doelstellingen Agenda van Brabant	In de Agenda van Brabant is menselijk kapitaal (kennis en <i>knowhow</i>) van groot belang, maar ook is fysiek kapitaal (regionale identiteit) een doorslaggevende factor in de concurrentiestrijd tussen innovatieve regio's. De kenniseconomie stelt nieuwe (en hogere) eisen aan het fysieke milieu, de externe omgeving waarin kenniswerkers en bedrijven opereren. De Brabantse bijzondere cultuurhistorische complexen kunnen daaraan een interessante bijdrage leveren. Als mooie locaties op zichzelf, maar ook als inspiratie voor de toekomstige ontwikkelingen in de ruimtelijk-economische ordening van Brabant. Ten aanzien van de ambitie om Brabant te ontwikkelen tot complete kennis- en innovatieregio, kan het investeren in de grote complexen met cultuurhistorische waarden, gezien worden als herontwikkeling van de 'kennisinstituten van het verleden naar de kennisinstituten van de toekomst'.
Rol en toegevoegde waarde provincie (maken we daadwerkelijk het verschil?)	De opgaven zijn complex, het verleden heeft laten zien dat deze vaak te complex zijn voor één organisatie. Het zijn jarenlange trajecten en vaak is daarin sowieso al op enigerlei wijze een rol voor de provincie weggelegd. Ontwikkelprojecten als deze raken en omvatten het ruimtelijke traject,

	handhaving, ecologie of logistiek en vragen om een integrale aanpak. In deze integrale processen staat 'behoud van het erfgoed' in dienst van de gebiedsopgave. Dit houdt in dat het misschien niet altijd mogelijk is om het erfgoed integraal te behouden. In overleg met de partners betekent dit intern en extern zoeken naar oplossingen. Dit is uiteraard ook afhankelijk van het gewenste toekomstige karakter van het gebied en de financiële mogelijkheden. Nieuwe samenwerkingsvormen zijn nodig en vaak is een trekker nodig die zijn nek uit steekt. De provincie kan hierin voorzien en zo projecten versnellen of zelfs initiëren. Dit gedreven door het behoud van de regionale identiteit: De markt gaat vaak niet voor het behoud van deze identiteit. Voor de losse onderdelen van de complexen zijn soms regelingen of wetten voorhanden. Bij landgoederen bijvoorbeeld subsidies voor het landschap, voor de tuinen en de gebouwen complexen blijkt echter nog niks voorhanden, waardoor een integrale gebiedsgerichte benadering niet mogelijk is. Juist hiervoor ligt een taak bij de provincie. De overheid en dan met name de provincie moet echter willen voorkomen dat financieel aantrekkelijk te ontwikkelen objecten door de markt worden geëxploiteerd en dat de overheid via subsidieverstreking wordt aangeslagen voor de renovatiekosten voor financieel onaantrekkelijke objecten. Ook moet voorkomen worden dat een cultureel erfgoed te veel wordt verrood om het voor marktpartijen financieel aantrekkelijk te maken om een financieel minder aantrekkelijk te ontwikkelen object te renoveren/in stand te houden.
Provinciaal belang	Hier is sprake van een regionale opgave op het snijvlak van ruimte, economie en cultuur. In de Structuurvisie en de verordening Ruimte wordt het provinciale belang van de grote complexen met cultuurhistorische waarden onderkend. Een deel van deze complexen (de groep die in het buitengebied is gelegen) is opgenomen in de verordening Ruimte (fase 2), om goede ontwikkelingen bij herbestemmingopgaven daar mogelijk te maken.
	De grote complexen liggen verspreid over Brabant.

(Boven)regionaal karakter	Van de kloosters zijn bijvoorbeeld 242 vermeldingen opgenomen op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze liggen zowel in het buitengebied als binnenstedelijk en op de randen van de kernen. De industriële complexen zijn veelal te vinden in het stedelijke gebied. Voor de landgoederen geldt dat deze nagenoeg allemaal in het buitengebied liggen. De complexen waarin geïnvesteerd gaat worden, zijn met name die projecten met een bovenlokale of zelfs nationale uitstraling. Het gaat om die complexen die duidelijk herkenbaar zijn. Bij de ontwikkeling van de complexen gaat het niet zozeer alleen om de complexen als ook om de samenhang tussen het complex en haar omgeving.
Afwegingskader en criteria	
Mate van synergie/integraliteit (met andere investeringsdomeinen investeringsstrategie)	Het investeren in de bijzondere plekken van Brabant kent nauwe samenhang met de andere investeringsdomeinen. Het betreft hier een integrale opgave op het snijvlak van cultuur, economie en ruimte. De complexen met cultuurhistorische waarden, zijn de kenniscentra van het verleden en worden de kenniscentra van de toekomst. Hierbij zal ruimte zijn voor duurzame maatschappelijke ontwikkelingen die aansluiten bij de identiteit, slimme ambachtelijkheid is er hier één van. De grote complexen met cultuurhistorische waarden staan niet op zich zelf maar vormen vaak fraaie ensembles met hun omgeving. De natuur en het landschap spelen hierbij een belangrijke rol. Het gaat om een totale benadering. Uit eindelijk kunnen de herbestemde waardevolle complexen als iconen dienen voor Brabant Culturele Hoofdstad.
Wat is de relatie van het voorstel tot regulier provinciaal beleid?	Het investeren in grote complexen is een nieuwe manier van omgaan met het behoud van cultureel erfgoed, een belangrijke doelstelling van het reguliere beleid. Nieuw in dit initiatief is dat we (mede) investeren. Het revolverende karakter van de investeringen zorgt, in tegenstelling tot het reguliere beleid, voor een terugkerende stroom financiële middelen. Deze aanpak kan als katalysator dienen en het (complexe) proces van herbestemmen versnellen. Dit is noodzakelijk door de grote urgentie in de opgave die bij de vrijkomende cultuurhistorische locaties de komende jaren ligt.

Waarom dient het voorstel aanspraak te maken op de investeringsgelden (i.p.v. reguliere provinciale middelen)?	Bij een investering in de bijzondere plekken van Brabant gaat het om een krachtige éénmalige impuls. Dit zeker bij de kloostercomplexen, waarbij in een korte periode en op korte termijn (de gemiddelde leeftijd van de bewoners ligt boven de 85) financiële middelen voor handen moeten zijn. Voor dit project zijn geen reguliere middelen beschikbaar. De wettelijke kaders als de Monumentenwet voorzien wel in de bescherming van de waarden, maar bied geen nieuwe economische dragers. Herbestemming geeft toekomst, maar is een complexe opgave.
Wat is het beoogd structuurversterkend effect op een onderscheidende kwaliteit van Brabant?	De grote waardevolle complexen zijn uniek,. Zij vertellen het verhaal van Brabant, waarbij de kloosters zelf uniek voor Zuid-Nederland zijn. Het structuurversterkende effect is de regionale identiteit behouden en versterken. En door deze als een krachtig beeldverhaal neer te zetten en innovatief en creatief te herontwikkelen en aan elkaar te verbinden, kan Brabant zich als regio onderscheiden.
Wat is het beoogd maatschappelijk en financieel multiplier-effect?	Dit project kent een aantal maatschappelijke multiplier-effecten. Door te investeren in de Brabantse complexen en deze onderling te verbinden in een regionaal beeldverhaal, wordt een aantrekkelijk investerings- en vestigingsklimaat gecreëerd. Hiermee kan Brabant zich concurrerend onderscheiden. Daarnaast kan de enorme complexe opgave een bijdrage leveren aan de ontwikkelingen op het gebied van onderwijs (zowel op hoger wetenschappelijk niveau (universiteiten) als op middelbaar en beroepsonderwijs (restauratie ambacht bijvoorbeeld). Het financieel multiplier-effect zal bij de investeringen in vastgoed op sommige locaties zekere vorm krijgen door de aanzwengeling van andere investeerders, die in hogere opbrengsten bij huur of verkoop zal leiden. Omdat het hier om grote complexen op uiteenlopende locaties gaat zouden deze opbrengsten ten goede kunnen komen aan locaties waarbij dit opbrengsten minder zijn of aan restauraties of onderhoud.

	Bij het beschikbaar stellen van een risicodragend investeringskrediet is het op korte termijn mogelijk een aantal vrijkomende kloosterlocaties te ontwikkelen en daarbij een bestemmingswinst te realiseren. Het risicodragend participeren in de ontwikkeling van een complex moet altijd gepaard gaan met het kunnen innemen van een grondpositie op het complex. Tegenover investeringen moet een eigendomspositie staan. Daarnaast moet uit het investeringskrediet ook de kosten voor het wijzigen van de bestemming en de kosten voor het vermarkten van het complex met gewijzigde bestemming kunnen worden betaald.
In hoeverre is sprake van duurzame investeringen (langtermijn effecten) en investeringsrelaties? In hoeverre is sprake van een extra investeringsimpuls? (investeringen dienen niet in de plaats te komen van andere middelen, geen tekorten in lopende exploitatie opvullen)	Het betreft hier duurzame investeringen met een maximaal maatschappelijk effect. Door de bijzondere plekken van Brabant van een goede herbestemming te voorzien krijgen ze toekomst waarde. Te denken valt aan wonen, scholen, opleidingsinstituten, dienstverlening en congrescentra. Door dit op een slimme en creatieve manier vorm te geven, kunnen de investeringsmiddelen leiden tot nieuwe investeringen en op termijn weer terug vloeien naar de provincie. Het project heeft een revolverend karakter. Door de samenwerking met alliantiepartners kunnen investeringsrelaties aan worden gegaan. Deze lijnen zijn al gelegd en kunnen op korte termijn leiden tot concrete uitvoering.
Voor welk type financiële constructie wordt gekozen? (we subsidiëren niet, maar investeren bij voorkeur via (risicodragende) participatie, zoals bijvoorbeeld revolving funds, garantiefondsen, participatiefondsen, benefit sharing, PPS, etc.)	Uitgangspunt is dat investeringen op lucratieve complexen inkomsten genereren die ingezet kunnen worden voor de renovatiekosten van locatie met geen of weinig ontwikkelmogelijkheden. Het investeren moet in principe een revolving karakter hebben. Voorkomen moet worden dat de niet rendabele complexen voor de overheid blijven. De exploitabele complexen kunnen de niet-rendabele financieren, wanneer aan een groter pakket wordt gedacht. Ook aan PPS constructies behoren tot de mogelijkheden. Denkbaar is een aanpak waarbij na de herbestemming afspraken worden gemaakt met een ontwikkelaar over het opstaltraject en de vermarkting daarvan.
	Het project sluit aan op een aantal nationale

In hoeverre en op welke wijze sluit het voorstel aan op andere publieke (Regio, Rijk, Europa) en/of private agenda's?	initiatieven: de nationale herbestemmingsagenda; de pilots van het IPO over regionale beeldverhalen in opdracht van het ministerie van EZ; de nationale aanpak herbestemming religieus erfgoed.
Proces	
Wat is de voorgestelde aanpak/procedure/tijdslijn om het voorstel uit te voeren en welke 'mijlpalen' horen hierbij	Het project richt zich op het (mede) toekomstbestendig maken van de grote complexen in Brabant. Voor de verschillende categorieën (landgoederen, industrieel erfgoed en kloosters) zijn de eerste contacten al gelegd en kan het project meteen vorm worden gegeven. Voor wat betreft de kloostercomplexen zijn de contacten met de samenwerkingspartners en een tiental eigenaren van grote kloostercomplexen reeds gelegd. Zeker bij de kloostercomplexen is de vraag urgent, en kan direct aan de slag worden gegaan, waarbij uitvoering en afronding over drie jaar is voorzien. Het betreft een geheel nieuw initiatief, waarvoor de projectorganisatie nog moet worden ingericht. Gezien de urgentie moet in 2010 een start worden gemaakt met de oprichting en concrete invulling van het project-/projectorganisatie, zodat in 2011 op een aantal concrete locaties als pilots ervaring kan worden opgedaan. Daarnaast zullen allianties worden gesloten om in samenwerkingsverband te komen tot het investeren in een belangrijk deel van de Brabantse complexen met cultuurhistorische waarden. Het streven moet zijn binnen vijf jaar minstens tien kloostercomplexen te hebben herontwikkeld.

Welke (publiekprivate) partners zijn betrokken, wat is hun bijdrage en/of welke partnerschappen worden opgezet?	Omdat het een nieuw project betreft zijn nog geen officiële partnerschappen opgezet. Wel is de verkennende fase opgestart met diverse betrokkenen. BOEI, NV. Monumentenfonds Monumentenhuis Monumentenwacht Federatie Particulier Grondbezit Vereniging van Rentmeesters Taskforce Religieus Erfgoed Vrijetijdshuis Agro & Co, is betrokken vanuit hun expertise op het gebied van nieuwe markten in Brabant. Zij leveren een belangrijke bijdrage in de netwerkvorming tussen de religieuzen, de overheid en een groot scala aan ondernemers. De KNR (Konferentie Nederlandse Religieuzen) fungeert als koepel van de Religieuzen Instituten, de eigenaren van de kloostercomplexen. Gemeenten zijn een belangrijke samenwerkingspartner wanneer het gaat om de aanpak van concrete locaties. Met bijvoorbeeld Roosendaal zijn contacten gelegd. Voor het feitelijk kunnen herontwikkelen van complexen en locaties is het verkrijgen van medewerking van de betreffende gemeenten van groot belang. Het kan zijn dat voor een aantal te herontwikkelen locaties een aparte ontwikkelBV moet worden opgezet in samenwerking met de betreffende gemeente en woningbouwstichting.
Welke drie onafhankelijk experts zouden kwaliteit, haalbaarheid en aanpak van het voorstel kunnen beoordelen?	Luuk Boelens Dirk Sijmons Hans Mommaas Pieter van Wesemael Arnoud-Jan Bijsterveld
Wanneer is het project/programma klaar en wat is onze (financiële) 'exit-strategie' ?	De belangrijkste exit-strategie is het kunnen vasthouden aan het uitgangspunt van de voorgestelde aanpak. Alleen als het mogelijk is afspraken te maken over het kunnen inzetten van

	opbrengsten uit lucratieve ontwikkelingen voor het kunnen renoveren van andere complexen is een coördinerende rol van de provincie mogelijk. De financiële exit-strategie vindt plaats door op het investeringskrediet van € 50 miljoen maximaal € 10 miljoen voorcalculatorisch risico te lopen en maximaal € 5 miljoen nacalculatorisch. Zodra het berekende of feitelijke risico hoger uitvalt moet dit eerst worden aangezuiverd met opbrengsten uit lucratieve ontwikkelen alvorens weer geïnvesteerd kan worden in ontwikkelingen met geen of een lage opbrengstpotentie.
--	---