

Statenvoorstel 24/13 A

Voorgestelde behandeling :

PS-vergadering : 17 mei 2013

Statenvoorstel : Commissie voor Cultuur en Samenleving ,26 april 2013

Onderwerp

Investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen,
Ontwikkeling waardevolle gebouwen KVL Oisterwijk

Datum

26 maart 2013

Documentnummer

3384143

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Samenvatting

Het fabriekscomplex van de fabriek Koninklijke Verenigde Leder (KVL) was in de jaren '30 de grootste lederfabrikant van Europa. Ook nog in de tachtiger jaren nam de fabriek een kwart van de totale Nederlandse lederproductie voor haar rekening en behoorde nog steeds tot één van de tien grootste lederfabrieken van Europa. De fabriek was van economisch belang voor Brabant vanwege haar positie in Europa. Sinds 2000 is de fabriek gesloten en is de fabriek steeds verder in verval geraakt. Om de waardevolle panden en het verhaal / de geschiedenis van KVL te behouden is een nieuwe toekomst nodig. Hiervoor is het concept 'De Ambachtsplaats voor creativi *Tijd*' ontwikkeld. KVL moet een plek worden waar op ambacht gebaseerde moderne werkplaatsen zich vestigen die refereren aan de authentieke omgeving en de geschiedenis.

Het voorstel

- Instemmen met een investeringskrediet van maximaal € 11.754.038 voor het behoud en de herontwikkeling van de waardevolle gebouwen op het KVL-terrein te Oisterwijk, waarvan € 6.901.424 uit het revolverend krediet van het provinciaal Ontwikkelbedrijf en € 4.852.614 uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen.
- De programmabegroting van het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen te wijzigen.

Aanleiding

Het College van Gedeputeerde Staten heeft op 17 maart 2009 besloten tot participatie ter grootte van € 5 miljoen in het totale KVL-terrein. De reden voor de participatie in het KVL-terrein lag destijds in het zeker willen stellen van de uitvoering van het project en het op die wijze invulling geven aan de gewenste stimulering van de (woning)bouw. Naar aanleiding van het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen zijn de provincie en de gemeente in 2011 opnieuw met elkaar in overleg getreden. Doel van dit gesprek was om de mogelijkheden te verkennen voor de borging van de uitgangspunten uit het investeringsprogramma in de herontwikkeling van de waardevolle gebouwen op het KVL-terrein. De investering in deze waardevolle gebouwen is een volgende in de reeks investeringen uit het investeringsprogramma grote Erfgoedcomplexen. De commissie Cultuur en Samenleving heeft op 14 december 2012 het statenvoorstel 75/12 d.d. 13 november 2012 besproken. De commissie vindt het complex zeer waardevol voor de provincie Noord-Brabant. Het voorstel zoals dat destijds was vormgegeven werd nog niet rijp geacht voor bespreking in de vergadering van Provinciale Staten van 25 januari 2013, mede omdat werd voorgesteld om vanuit het investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen meer dan € 5 miljoen in het complex te investeren hetgeen in strijd is met de kaders van het programma.

Bevoegdheid

Bij de behandeling van Statenvoorstel 49/11A (9 december 2011, stand van zaken en kaderstellende notitie Grote Erfgoedcomplexen) is door GS toegezegd dat alle locatievoorstellen afzonderlijk aan de Staten worden voorgelegd om indien nodig nadere kaders te stellen.

Doel

Aan het KVL-terrein wordt in de komende periode van 5 tot 7 jaar een nieuwe toekomst geboden door in te zetten op het concept “De Ambachtsplaats voor creativi*Tijd*”. Het concept biedt ruimte aan een mix van functies waaronder werkplaatsen, kantoor, wonen, horeca, retail, expositieruimtes en gedeelde faciliteiten/services. Dit alles in overeenstemming met de doelstelling van het programma Grote Erfgoedcomplexen om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst en te laten functioneren als identiteitsdragere van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant verder te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie (PS 78/10A en PS 49/11A).

Argumenten

In vervolg op de opmerkingen van de commissie CS van 14 december 2012 is het voorliggende Statenvoorstel aangepast op de volgende punten:

1. *Financiën in overeenstemming met kaders*

- a. Het functioneel programma is nu commerciëler, met name door toevoeging van de functie wonen in het concept (met als gevolg gunstiger verhouding opbrengsten versus kosten).
- b. Ten aanzien van de bijdrage aan de kosten van sanering en aanleg openbaar gebied is nu rekening gehouden met een uitkering vanuit de bijdrageverordening stedelijke vernieuwing bodem Noord-Brabant 2011-2014.
- c. Met de gemeente Oisterwijk is een andere risicoverdeling overeengekomen ten aanzien van de kosten van sanering en aanleg openbaar gebied.
- d. Het percentage onvoorzien is in lijn gebracht met de eerder gehanteerde methodiek bij het programma Grote Erfgoedcomplexen.
- e. De rekenrente voor meerjarige projecten binnen het ontwikkelbedrijf is als gevolg van marktontwikkelingen 0,5% verlaagd per 1 januari 2013.

2. *Focus op Rijksmonumenten*

- a. De provincie gaat zich concentreren op de Rijksmonumenten in het complex. De overige behoudenswaardige gebouwen worden verkocht aan partners.
- b. Voor de Rijksmonumenten is nu de volledige investering meegenomen, dus inclusief de kosten van renovatie.

In bijlage 2 is een vergelijkingstabel opgenomen waarin de wijzigingen tussen het thans voorliggende Statenvoorstel 24/13 en het Statenvoorstel 75/12 inzichtelijk zijn gemaakt.

Kanttekeningen

1. *Risico's*

De mogelijke risico's zijn in de risicoparagraaf (bijlage 3) weergegeven.

2. *Exitstrategie*

Indien blijkt dat het beoogde functionele programma niet haalbaar is na een periode van 5 jaar, dan voorziet de overeenkomst met de gemeente in een terugvaloptie. Partijen zullen dan onderzoek doen naar een gebruik van de waardevolle gebouwen voor meer commerciële functies. De gemeente en provincie zullen zich bij de toepassing van de terugvaloptie laten leiden door de gerechtvaardigde belangen van de provincie bij een (bedrijfseconomisch verantwoorde) herontwikkeling van het cultuurhistorisch cluster. Toepassing van meer commerciële functies zal in dat geval leiden tot een snellere afzet en hogere opbrengsten. De provincie heeft daarnaast de mogelijkheid om (delen van) het complex te verkopen.

3. *Ondernemingsplan*

De documenten ‘verkenning’, ‘het concept De Ambachtsplaats voor creativi*Tijd*’, de ‘vastgoedexploitatie’ en de ‘risicoparagraaf’ vormen tezamen het ondernemingsplan.

4. *Partners*

Een aantal partners hebben aangegeven grote belangstelling te hebben om te participeren in dit complex. De intentieverklaringen zijn beschikbaar als bijlagen van dit Statenvoorstel.

Financiën

Het College van Gedeputeerde Staten heeft reeds op 17 maart 2009 besloten tot participatie in het totale KVL-terrein. Het risicodragende aandeel en daarmee het eigendom van de provincie is daarbij bepaald op 22% onverdeeld eigendom in het totale terrein, de resterende grondpositie is bij de gemeente Oisterwijk. De totale verwervingsprijs bedroeg destijds € 22,5 miljoen, het provinciale aandeel bedraagt zodoende € 5 miljoen (22% van € 22,5 miljoen).

Met de gemeente zijn nadere afspraken gemaakt dat de provincie de op het KVL-terrein aanwezige waardevolle gebouwen, met daarbij behorende om- en onderliggende gronden ter grootte van circa 3 ha (ca 25% van totaal grondoppervlak), zelfstandig in eigendom verkrijgt. De gemeente Oisterwijk krijgt het omliggende gebied van circa 8 ha (ca 75% van totaal grondoppervlak) ten behoeve van nieuwbouwwoningen in eigendom. De splitsing geschiedt met gesloten beurzen met de afspraak dat de provincie en de gemeente naar rato van hun aandeel in het grondoppervlak zullen bijdragen in de kosten van asbest-/bodemsanering en de kosten voor (her)inrichting van het openbare gebied. Na splitsing is de gemeente verantwoordelijk voor de grondexploitatie van het totale gebied én de afzet van de woningbouwkavels. Daarbij is de provincie verantwoordelijk voor het herontwikkelen/renoveren van de waardevolle gebouwen. De behoudenswaardige gebouwen zonder de status van Rijksmonument worden in de huidige staat (na asbestsanering) door de provincie verkocht aan partners die voor eigen rekening en risico voor de herontwikkeling van de betreffende gebouwen zullen zorgdragen.

Overzicht kosten, opbrengsten en resultaat	Totaal project
Kosten	
Aankoop locatie (reeds in 2009 geïnvesteerd)	5.000.000
Verkoop deel locatie aan partners	-/- 1.611.050
Bijdrage sanering en aanleg openbaar gebied	3.325.000
Subsidie bodemsanering ISV3	-/- 875.000
Wind-/waterdichtmaken en beheer	183.300
Planontwikkelingskosten	1.866.229
Bouwkosten	5.749.277

Rentekosten		2.307.513
	+	
Totaal kosten		15.945.269
Opbrengsten		
Huurinkomsten 2014 - 2020		2.817.546
Verkoopopbrengst		9.083.878
	+	
Totaal opbrengsten		11.901.424
Resultaat		
Opbrengsten minus kosten		-/- 4.043.845

Overzicht investering		
Totaal kosten		15.945.269
20% onvoorzien van € 4.043.485		808.769
	+	
Totaal investering inclusief onvoorzien		16.754.038
Reeds geïnvesteerd ontwikkelbedrijf (aankoop 2009)		5.000.000
	-/-	
Totaal huidig investeringsvoorstel		11.754.038
Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen		4.852.614
	-/-	
Investeringskrediet Ontwikkelbedrijf		6.901.424

De bijdrage aan de kosten voor sanering, de bijdrage aan de kosten voor aanleg van het openbaar gebied, de kosten voor planontwikkeling en de bouwkosten worden fasegewijs al naar gelang er (toekomstige) zekere opbrengsten tegenoverstaan geïnvesteerd.

Op basis van de financiën wordt het exploitatiebudget, door middel van een budgettaire neutrale begrotingswijzing, afgezonderd van het gevoteerde investeringskrediet voor Grote Erfgoedcomplexen in de meerjarenbegroting. Voor het gedeelte van het ontwikkelbedrijf is reeds voor de Grote Erfgoedcomplexen krediet afgezonderd. Een begrotingswijziging is hiervoor niet nodig. In de volgende tabel is het overzicht van het verloop van de kredieten weergegeven.

Overzicht verloop kredieten	Budget	
	Ontwikkelbedrijf (revolverend krediet)	Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen
Complex		
Totaal budget	60.000.000,00	57.500.000,00
Mariadal Roosendaal	5.906.104,00	-
Dongecentrale Geertruidenberg	0,50	1.200.000,00
CHV Veghel	5.600.000,00	2.100.000,00
Moederhuis Franciscanessen Dongen	3.300.000,00	-
Subtotaal restant budget	45.193.895,50	54.200.000,00

KVL Oisterwijk, reeds geïnvesteerd	5.000.000,00	
KVL Oisterwijk, thans te investeren	6.901.424,00	4.852.614,00
Restant budget	33.292.471,50	49.347.386,00

Europese en internationale zaken

Staatssteun, fiscaliteiten en aanbestedingen

In deze fase van het project zijn alleen concrete afspraken met de gemeente Oisterwijk gemaakt, zodat geen sprake kan zijn van staatssteun. Bij de onderhandelingen met marktpartijen/partners wordt verder aandacht aan dit onderwerp gegeven (marktconformiteit). De fiscale aspecten zijn niet aan de orde indien toekomstige huurders voor 90% of meer activiteiten verrichten die met BTW worden belast, dan kan de BTW namelijk volledig worden verrekend. Bij huurders waarbij de BTW niet kan worden verrekend, worden de extra kosten verwerkt in de huurprijs. Ten aanzien van aanbestedingen wordt het aanbestedingsbeleid van de provincie gevolgd.

Planning

Nadat Provinciale Staten instemmen met het voornemen van GS om te participeren in de herontwikkeling van de waardevolle gebouwen op het KVL-terrein te Oisterwijk, wordt de concept splitsings- en ontwikkelovereenkomst met de gemeente op dit voorstel aangepast. Aansluitend wordt de gemeenteraad van Oisterwijk gevraagd ook in te stemmen met de splitsings- en ontwikkelovereenkomst. Vervolgens zal GS een definitief besluit nemen over de voorgenomen besluiten. Provinciale Staten worden vervolgens 2 keer per jaar (bij de begroting en bij de jaarrekening als onderdeel van de reguliere planning & controlcyclus) via de voortgangsrapportage van het ontwikkelbedrijf geïnformeerd over de voortgang van dit project/complex.

Bijlagen

1. Overzicht beoordeling investeringsvoorstel KVL, 18 februari 2013
2. Vergelijkingstabel Statenvoorstel 13-11-2012 versus 26-03-2012, 8 maart 2013
3. Risicoparagraaf KVL, 8 maart 2013
4. Verkenning van het cultuurhistorisch cluster van waardevolle gebouwen op het KVL-terrein te Oisterwijk, februari 2013
5. Vastgoedexploitatie, 18 februari 2013 (vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie)
6. KVL concept "De Ambachtsplaats voor creativi*Tijd*", Urban Breezz, augustus 2012 (vormt tezamen met de vastgoedexploitatie het ondernemingsplan)
7. Masterplan KVL, Dieren en Dirrix, september 2011
8. Intentieverklaring BOEi en Monumentenfonds Brabant
9. Intentieverklaring EKWC
10. Intentieverklaring Midpoint Brabant

11. [Videotestament KVL-terrein](#) (hyperlink)

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: S.B. (Sander) van Heteren, e-mail: svheteren@brabant.nl,
telefoon: (06) 18 30 33 59
Investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen

Ontwerp-besluit 24/13 B

Voorgestelde :
behandeling
PS-vergadering : 17 mei 2013
Statencommissie : Commissie voor Cultuur en Samenleving,
26 april 2013

Onderwerp

Investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen,
Ontwikkeling waardevolle gebouwen KVL Oisterwijk

Datum

26 maart 2013

Documentnummer

3384143

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten, d.d. 26 maart 2013;
- gelet op de doelstelling om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst en te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie (PS 78/10A en PS 49/11A);

besluiten:

- In te stemmen met een investeringskrediet van maximaal € 11.754.038 voor het behoud en de herontwikkeling van de waardevolle gebouwen op het KVL-terrein te Oisterwijk, waarvan € 6.901.424 uit het revolverend krediet van het provinciaal Ontwikkelbedrijf en € 4.852.614 uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen.
- De programmabegroting van het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen te wijzigen.

's-Hertogenbosch, 17 mei 2013

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier