

Bijlage: Overzicht beoordeling investeringsvoorstel KVL

d.d. 18-02-2013 (vinklijstje)



voldoet



voldoet gedeeltelijk



voldoet niet

Kader of uitgangspunt	voldoet	Toelichting bij gedeeltelijk/niet voldoen
Algemeen		
Passend binnen categorie kloosters, landgoederen/kastelen, militaire complexen, fabrieken		Het betreft een voormalig fabriekscomplex t.b.v. lederproductie.
Urgentie		Het complex staat al geruime tijd leeg, om verder verval te voorkomen is een pro-actieve aanpak noodzakelijk.
Monumentale status (rijks, gemeentelijk of vermelding op CHW)		4 objecten hebben de status Rijksmonument. De andere 3 objecten van het cluster zijn behoudenswaardig.
Betekenis voor Brabant		De geschiedenis van KVL is van belang voor heel Brabant, gezien de verwevenheid van de Brabander met industrie, schoenen en leer.
Icoon		KVL betreft een imposant complex en is daarnaast de grootste leerlooier van Europa geweest.
Participeert de gemeente / gegarandeerde financiële investering door gemeente		Met de gemeente wordt een splitsings- en ontwikkelovereenkomst gesloten. De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie van het gehele KVL-terrein en participeert daarmee voor een aandeel van 75% in het totale KVL-terrein. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor een betere aansluiting op het centrum van Oisterwijk. De gemeente start de planologische procedures en draagt zorg voor het toekomstig beheer van het openbaar gebied.
Mogelijke herbestemming		
Passend bij ambitie Agenda van Brabant		- Realiseren sterk stedelijk netwerk - Op peil houden economische vernieuwing en innovatie - Versterking samenwerking overheid, ondernemers, onderwijs en maatschappelijke organisaties - Regioprofilering en branding
Passend bij cultuurhistorische waarde en Brabantse identiteit		Het betreft een vernieuwend en aantrekkelijk, kansrijk en bijzonder concept dat zich richt op de op ambacht gebaseerde moderne werkplaatsen, werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie en specifieke woonvormen.
Publieke betrokkenheid bij proces		In samenspraak met de gemeente wordt het publiek betrokken bij het proces tot herbestemming.

Aansluiting bij andere provinciale beleidsterreinen/investeringsdomeinen	✓	Versterking vrijetijdseconomie.
Passend binnen vigerend beleid	✓	Stedelijk/centrum gebied.
Financieel		
Sluitende exploitatie	✓	Langdurige leegstand van het gebouw leidt tot relatief hoge renovatiekosten waardoor de investering niet volledig revolverend is. De onrendabele top wordt echter gedekt uit het investeringskrediet cultuurhistorisch erfgoed, waarmee de exploitatie sluitend wordt.
Passend binnen beschikbare budgetten	✓	Het budget binnen het Ontwikkelbedrijf en het Investeringskrediet cultuurhistorisch erfgoed is toereikend.
Investering externe partners minimaal 1/3 totale kosten	✓	De investering van de provincie richt zich op de ontwikkeling, restauratie en het behoud van de Rijksmonumenten in het cultuurhistorisch cluster. Partners investeren in de behoudenswaardige gebouwen zonder Rijksmonumentenstatus in het erfgoedcomplex. Na afronding van de herbestemming van het complex zal de geprojecteerde investering van de partners circa 60% van de totale investering bedragen. De resterende 40% neemt de provincie voor haar rekening.
Onrendabele top <5 mln euro	✓	De onrendabele top vermeerderd met 20% onvoorzien bedraagt € 4,85 miljoen,
Risico's niet eenzijdig bij PNB belegd	✓	Op het gebied van bodem-/asbestsanering, bouwen woonrijp maken worden de risico's gedeeld met de gemeente Oisterwijk. Op het gebied van de ontwikkeling en renovatie van de opstallen worden de risico's gedeeld met private partners.
Marktconforme financiële voorwaarden	✓	Ten tijde van de aankoop is de marktconformiteit reeds getoetst door een externe beëdigde taxateur. De verkoopprijs zal t.z.t. ook worden getoetst door een taxateur. Uiteraard wordt het aanbestedingsbeleid van de provincie gevolgd.
Revolverendheid	✓	De onrendabele top wordt op voorhand afgedekt uit het investeringskrediet grote erfgoedcomplexen, zodat het Ontwikkelbedrijf van de provincie het project revolverend kan realiseren.
Ondernemingsplan	✓	De documenten 'verkenning', 'het concept De Ambachtsplaats voor creativi <i>Tijd</i> ' en de 'vastgoedexploitatie' vormen tezamen met de risicoparagraaf het ondernemingsplan voor deze locatie.