

Statenvoorstel 01/14 A

Voorgestelde behandeling

Statencommissie : Commissie voor Cultuur en Samenleving,
17 Januari 2014

PS-vergadering : 7 Februari 2014

Onderwerp

Grote Erfgoedcomplexen investeringsvoorstel: voor de monumenten van het Bergosscomplex in Oss

Datum

3 december 2013

Documentnummer

3509031

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

Het Bergoss complex in Oss is een voormalig industrieel complex. Op dit complex stond voorheen de fabriek Bergoss. De fabriek was een icoon voor de maakindustrie in Brabant, hier werden grote en bekende tapijten geweven. Van een klein ambachtelijke wattenfabriek is het geheel in het begin van de twintigste eeuw uitgegroeid tot een enorm grote tapijtfabriek. Bergoss had internationale uitstraling en grote bekendheid. Het bekende tapijt van het Tuschinski theater is hier gefabriceerd. Meer dan 100 jaar lang hebben velen Ossenen hier gewerkt. In de jaren '70 ging de fabriek failliet en zijn de gebouwen grotendeels gesloopt. De gebiedsontwikkeling van het enorme terrein is daarna gestart. Grotendeels is het terrein bebouwd met woningbouw. Er zijn straatnamen en plaveisel die verwijzen naar het verleden. En er zijn nog een paar historische objecten die de industriële geschiedenis van deze plek levend houden. Het hoofdkantoor van de fabriek is goed herkenbaar verbouwd tot Hotel de Weverij. Het directiekantoor aan de andere zijde van het terrein is nog redelijk in tact. Maar van de fabriek zelf resteert niet meer dan een gedeelte de beeldbepalende zaagtandmuur en de constructie van de sheddaken.



Het voorliggende voorstel heeft betrekking op het herbestemmen van de sheddaken en het directiekantoor. De kantoorvilla wordt hersteld en van een nieuwe moderne kantoorfunctie voorzien. De locatie met de sheddaken en muur moet worden herbouwd waarbij deze restanten een onderdeel zijn van het bouwplan.

Door het herontwikkelen en het in stand houden van deze twee waardevolle objecten op deze historische plek in Oss is de gebiedsontwikkeling van het Bergoss-terrein met respect voor het verleden afgerond.

Datum

3 december 2013

Documentnummer

3509031

Het voorstel

1. Akkoord gaan met het voornemen om via het Ontwikkelbedrijf te participeren in de restauratie en herontwikkeling van de kantoorvilla op het BergOss complex voor een bedrag van maximaal € 800.000.
2. Akkoord gaan met het voornemen om via het Ontwikkelbedrijf te participeren in de restauratie en de herontwikkeling van de sheddaken op het voormalige BergOss complex voor een bedrag van maximaal € 1.100.000.
3. Akkoord gaan met een storting van € 592.400 vanuit het Investeringskrediet Erfgoedcomplexen in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf en deze begrotingswijziging bij de eerstvolgende aanpassing van de begroting te verwerken.

Aanleiding

Het investeringsvoorstel voor het BergOss-terrein is een onderdeel van het programma Grote Erfgoedcomplexen. De doelstelling is om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst én 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.

Het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen (voorheen grootschalige cultuurhistorische complexen) maakt onderdeel uit van de eerste tranche investeringsstrategie van de Agenda van Brabant. In het bestuursakkoord van april 2011 zijn de ambities van dit investeringsvoorstel herbevestigd. Zie voor relevante besluitvorming verder de Ruimtelijke Verkenning bijlage 1.

Bevoegdheid

Het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen is van start gegaan met het besluit PS 78/10A van december 2010 en het statenbesluit van 9 december 2011 (PS 49/11A) voorziet in een nadere uitwerking van het door PS op 10 december 2010 vastgestelde kader.

Aan PS worden investeringsvoorstellen voorgelegd om hen in staat te stellen hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan Gedeputeerde Staten alvorens een definitief besluit te nemen.

Datum

3 december 2013

Documentnummer

3509031

Doel

Doel is de gebiedsontwikkeling op het BergOss complex af te ronden waarbij de cultuurhistorische waarde die het complex voorheen had ook zichtbaar blijft.

De uitgangspunten voor de herontwikkeling van het BergOss complex zijn opgenomen in de ruimtelijke verkenning (bijlage 1).

Argumenten

1 + 2 Beide ontwikkelingen zijn van cultuurhistorische belang

De transformatie van het BergOss-terrein van vervallen fabriek tot een woongebied is voor een groot deel afgerond. Het enorme terrein van de voormalige tapijtenfabriek is ontwikkeld tot het Berghkwartier. Er zijn gelukkig nog een paar tastbare cultuurhistorische objecten die herinneren aan het industriële verleden van Oss. Het betreft de kantoorvilla en de sheddaken.

De kantoorvilla is een rijksmonument en in particuliere handen. De eigenaar is ook degene die de herontwikkeling realiseert. Het kantoor is de laatste jaren behoorlijk vervallen geraakt en wordt herontwikkeld tot kantoor met moderne voorzieningen, dat gedeeltelijk toegankelijk is voor publiek.

De sheddaken zijn gemeentelijk eigendom en een gemeentelijk monument. De muren van deze sheddaken staan langs de doorgaande weg en zijn zeer beeldbepalend en het enige bouwkundige restant van de fabriek. De sheddaken, waarvan nu enkel de dakspanten en de (gestutte) gevels aanwezig zijn, worden herbouwd en herontwikkeld tot locatie voor startende bedrijfjes gekoppeld aan een horecavoorziening. De gemeente heeft de provincie gevraagd een rol te spelen in het financieel mogelijk maken van de herontwikkeling van deze twee objecten, waarmee de herontwikkeling van het gehele BergOss-terrein is afgerond.

1 + 2 De herbestemming van de kantoorvilla en de sheddaken sluit aan bij de ambities van de provincie

Het streven is dat toekomstige gebruiksfuncties een bijdrage leveren aan de doelen van de topregio Brabant op het gebied van kennis en innovatie. Voor de kantoorvilla zijn al huurders gevonden door de ontwikkelende eigenaar. De kantoorvilla wordt als kantoor gebruikt, met respect voor het originele interieur en exterieur.

De gemeente is eigenaar van de sheddaken. In eerste instantie is gedacht aan het verplaatsen van het Jan Cunen museum naar deze locatie. Om financiële redenen ziet de gemeente hier van af. De gemeente is van plan de herontwikkeling van dit terrein met commerciële partijen ter hand te nemen.

Daarvoor zal op de plek van de sheddaken een geheel nieuw gebouw moeten komen waar de muren van de sheddaken in zijn opgenomen. De gemeente heeft meerdere partijen gevonden die mee willen ontwikkelen.

Datum

3 december 2013

Documentnummer

3509031

1 + 2 Provincie ontvangt 1/3 van de opbrengsten bij participatie

- Kantoorvilla

De kantoorvilla aan de Bram van den Berghstraat is in eigendom van een particuliere ontwikkelaar. Hij heeft de plannen voor de verbouwing en de contacten met de nieuwe huurders vorm gegeven. De totale projectkosten voor de kantoorvilla zijn geraamd op € 2,4 miljoen. Hieronder vallen de aankoop van het pand, de restauratiekosten en de kosten om het gebouw te kunnen verhuren. De eigenaar verzoekt de provincie 1/3^{de} van de projectkosten te dragen. Ook de gemeente doet een bijdrage in de herontwikkeling, zij stelt € 65.000,- beschikbaar en de gronden worden via een erfpacht constructie ingebracht. Dat betekent dat de eigenaar de overige kosten voor zijn rekening neemt. Bovenstaande is opgenomen in een concept-participatieovereenkomst met de eigenaar. Hierin stelt de provincie maximaal € 800.000 beschikbaar als participatie in de projectkosten. De provincie wordt voor 1/3^{de} eigenaar van het pand en ontvangt ook 1/3^{de} van de netto-opbrengst gedurende de periode dat zij participeert. De eigenaar is verplicht na afloop van de participatie het aandeel van de provincie tegen marktconforme voorwaarden over te nemen. Indien dit bod niet passend is, is de provincie niet verplicht hier op in te gaan.

- Herontwikkeling sheddaken

De gemeente is eigenaar van de sheddaken. Er zijn al meerdere plannen opgesteld voor de herontwikkeling van deze plek. Veel van deze plannen zijn om financiële redenen niet doorgegaan. Toch omarmt de gemeente deze plek als een belangrijk onderdeel van de historie van het industriële verleden van Oss. De gemeente heeft stappen genomen om de locatie via commerciële partijen te gaan ontwikkelen. De plannen zijn in concept gereed. Met de ondernemers wordt door middel van een groeimodel de ontwikkeling vorm gegeven aan het plan. Hierbij spelen creatieve ondernemers en horeca als verbindmiddel een rol.

De gemeente raamt de projectkosten voor de herontwikkeling van de sheddaken op € 3,3 miljoen. Grofweg gaat het daarbij om € 2,3 miljoen aan herbouwkosten en € 1 miljoen aan boekwaarde voor de grond. De gemeente vraagt de provincie 1/3^{de} van de projectkosten voor haar rekening te nemen. Daarvoor ontvangt de provincie ook 1/3^{de} van de opbrengsten.

In de conceptsamwerkingsovereenkomst maken gemeente en provincie afspraken over de invulling van de samenwerking.

De provincie geeft aan maximaal € 1,1 miljoen te willen investeren waartegenover de ontvangst staat van 1/3^{de} van de netto-opbrengsten. De hoogte van het beoogd rendement is afhankelijk van de herontwikkeling en de looptijd van de participatie. Als de locatie is herbouwd en herontwikkeld zal het rendement van onze participatie hoger zijn naar mate de looptijd langer is. In de overeenkomst is ook opgenomen dat indien het beoogd rendement in het project niet wordt gerealiseerd, de gemeentelijk inbreng van € 1 miljoen aan boekwaarde voor de grond achtergesteld wordt bij de winstuitkering. De hoogte van het beoogd rendement is afhankelijk van de looptijd van de participatie, hoe langer de looptijd hoe hoger het beoogd rendement.

Datum

3 december 2013

Documentnummer

3509031

3.1 Overheveling van investeringskrediet naar het ontwikkelbedrijf

- Kantoorvilla

Op de investering van maximaal € 800.000 in de herontwikkeling van de Kantoorvilla wordt uitgegaan van een netto-opbrengst van € 25.000 per jaar. Een dergelijk rendement biedt geen revolverendheid en dit is een voorwaarde in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf. Om te komen tot een rendabele investering waarbij rekening wordt gehouden met aanvangsleegstand wordt er een storting van € 410.000 uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen gedaan in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

- Sheddaken

De investering in de herontwikkeling van de sheddaken van € 1,1 miljoen heeft bij een vijfjarige looptijd van de participatie een gemiddeld rendement van 3,75%. Dit rendement is lager dan waarmee het Ontwikkelbedrijf volgens het beheerstatuut moet rekenen. Voor het Ontwikkelbedrijf kent de investering een sluitende exploitatie indien er een bedrag van € 182.400 uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen wordt gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

Met bovenstaande is het herontwikkelrisico voor de afronding van het Bergossterrein geborgd.

Kanttekeningen

3.1 Risico van de investering

- Investering kantoorvilla

Het grootste risico van deze investering ligt bij de particuliere ontwikkelaar. De provincie wil in principe niet langer dan vijf jaar participeren in een herontwikkelingstraject. Het is de vraag of er - behalve de eigenaar - interesse is in het overnemen van de provinciale participatie.

- *Maatregel/exitstrategie:*

De participatieovereenkomst verplicht de eigenaar op het moment dat de provincie de participatie wenst te beëindigen een marktconform bod uit te brengen op de provinciale participatie. De provincie kan niet eerder dan na vijf jaar een beroep doen op deze verplichting. De risico's zijn hiermee voldoende geborgd.

Datum

3 december 2013

Documentnummer

3509031

- *Investerings sheddaken*

Naarmate de looptijd van de provinciale participatie toeneemt, neemt ook het beoogd gemiddeld rendement toe en er wordt meerwaarde gecreëerd door dat de locatie wordt ontwikkeld. Bij een looptijd van de participatie van tien jaar is dit gemiddeld rendement 5,5%. De provincie kan besluiten tot een langere participatie indien het gerealiseerde rendement over vijf jaar achterblijft en er concreet zicht is dat dit rendement toeneemt bij een langere participatie waardoor de opbrengsten voor de provincie stijgen.

- *Maatregel/exitstrategie:*

Om het beoogd rendement te kunnen realiseren staat in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente dat als dit niet wordt gehaald de inbreng van de gemeente wordt achtergesteld bij het uitkeren van het rendement. De inbreng van de gemeente is in deze de boekwaarde van het perceel van € 1 miljoen.

De gemeente heeft een eerste recht van koop gevestigd op het provinciaal aandeel in de participatie.

Financiën

- Investering in Kantoorvilla maximaal € 800.000, waarvan € 410.000 uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen en € 390.000 uit het provinciaal Ontwikkelbedrijf.
- Investering in herontwikkeling sheddaken maximaal € 1.100.000, waarvan € 182.400 uit het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen en € 917.600 uit provinciaal Ontwikkelbedrijf.

Datum

3 december 2013

Documentnummer

3509031

Kosten/opbrengsten verbonden aan dit voorstel zijn

Jaar	Bedrag	Ten laste/gunste van post
2014-2018	€ 1.900.000	2000462 Aankopen ontwikkelbedrijf / 3000298 Verkopen grond en/of opstallen Grondbank
2014	€ 592.400	0002121 Toev. Reserve ontwikkelbedrijf / 1000669 Onttrekking Reserve programma Grote Erfgoedcomplexen
2014-2019	€ 87.500	3000298 Inkomsten uit exploitatie kantoorvilla
2014-2019	€ 206.460	3000298 Inkomsten uit exploitatie sheddaken
2018	€ 390.000	3000298 Inkomsten verkoop participatie Kantoorvilla
2019	€ 917.600	3000298 Inkomsten verkoop participatie Sheddaken

Overzicht verloop kredieten

Project	Budget	
	Ontwikkelbedrijf	Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen
Totaal budget	60.000.000,00	57.500.000,00
<i>Mariadal Roosendaal</i>	<i>5.597.358,00</i>	
<i>Dongecentrale Geertruidenberg</i>	<i>0,50</i>	<i>1.200.000,00</i>
<i>Oisterwijk: KVL</i>	<i>12.584.805,00</i>	<i>4.852.613,00</i>
<i>CHV-terrein Veghel</i>	<i>2.600.000,00</i>	<i>2.100.000,00</i>
<i>Moederhuis Franciscanessen Dongen</i>	<i>3.897.086,00</i>	
<i>BergOss-terrein Oss</i>	<i>1.308.000,00</i>	<i>592.000,00</i>
Restant budget	34.012.750,50	48.755.387,00

Planning

Januari 2014, Commissiebehandeling

Februari 2014, PS vergadering

Maart 2014, GS besluit op investeringsvoorstel

April 2014, Ondertekening samenwerkingsovereenkomst provincie en gemeente

April 2014, Ondertekening participatieovereenkomst provincie en eigenaar kantoorvilla de heer Kemkens.

Datum
3 december 2013

Documentnummer
3509031

1. Ruimtelijke verkenning	3497712
2. Bouwhistorische verkenning	3497719
3. Vinklijstje sheddaken	3497723
4. Vinklijstje Kantoorvilla	3497728
5. Exploitatie	3502760

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

8/8