

BERGOSS TERREIN ONDERDEEL SHEDDAKEN

Uitgangspunten	voldoet	Toelichting
Algemeen		
Passend binnen categorie kloosters, landgoederen/kastelen, militaire complexen, fabrieken		Industrieel complex.
Urgentie		Het betreft hier een afronding van een transitietraject. De sheddaken is één van de twee objecten die resteren van de voormalige fabriek en gerenoveerd moeten worden en waarvoor een nieuwe functie komt.
Monumentale status (rijks, gemeentelijk of vermelding op CHW)		Gemeentelijk monument.
Betekenis voor Brabant		Het BergOss terrein staat voor de maakindustrie in deze provincie. Hiervan is steeds minder over. Behoud van de sheddaken (en de kantoorvilla) laten zien dat op deze plek vroeger producten werden gemaakt.
Icoon	O	Het gebouw is geen icoon, de fabriek BergOss was wel een icoon. Sheddaken komen op meer plekken voor in de provincie. Zonder behoud van de sheddaken wordt het voormalige industrieterrein getransformeerd in een vrij gewone woonwijk.
Participeert de gemeente / gegarandeerde financiële investering door gemeente		Gemeente is verantwoordelijk voor twee/derde van de financiële inbreng. Dit wordt contractueel vastgelegd.
Mogelijke herbestemming		
Passend bij ambitie Agenda van Brabant		De gemeente gaat de sheddaken na herbouw inzetten voor startende ondernemingen. Ook komt er een horeca-functie. Startende ondernemingen zijn een van de speerpunten van een innovatief Brabant.
Passend bij cultuurhistorische waarde en Brabantse identiteit		Zie hierboven.
Publieke betrokkenheid bij proces		De horecafunctie garandeert een publieke functie. In het kader van de burgerparticipatie organiseert de gemeente de publieke betrokkenheid.
Aansluiting bij andere provinciale beleidsterreinen/investeringsdomeinen	O	Niet of nauwelijks

Passend binnen vigerend beleid		Ja, vigerend bestemmingsplan maakt ontwikkeling mogelijk.
Financieel		
Sluitende exploitatie		Na verkoop van de herontwikkelde locatie zal het project een sluitende exploitatie kennen. In het exploitatieplan van de gemeente heet dit een indirect rendement van gemiddeld 5,5% over 10 jaar. Omdat dit rendement vooral in latere jaren wordt gerealiseerd, zou het voor de provincie financieel aantrekkelijk kunnen zijn langer dan de gebruikelijke 5 jaar te participeren.
Passend binnen beschikbare budgetten		Ja, investering provincie is ca. € 900.000.
Investering externe partners minimaal 1/3 totale kosten		Ja gemeente is verantwoordelijk voor 2/3 ^{de} van de financiering.
Onrendabele top <5 mln euro		Er is geen onrendabele top, maar een rendement van 5,5%
Risico's niet eenzijdig bij PNB belegd		De gemeente draagt 2/3 ^{de} van het risico en bovendien 100% van het risico over de eerste € 400.000 als het beoogd rendement niet wordt gehaald.
Marktconforme financiële voorwaarden		Ja zie ook bovenstaande over financiering, exploitatie en risico.
Revolverendheid		Er is voorcalculatorisch geen verlies.
Ondernemingsplan		Het ondernemingsplan is opgesteld door de gemeente. De exploitatie komt uit op een indirect rendement van € 5,5%.