

Memorie van Antwoord 01/14 D

Voorgestelde behandeling

PS-vergadering : 14 maart 2014

Onderwerp

Investeringsvoorstel voor kantoorvilla en sheddaken van het Bergoss terrein

Datum

11 maart 2014

Documentnummer

3548902

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Op 17 januari en 14 februari 2014 sprak u in de Commissie Cultuur en Samenleving over het investeringsvoorstel Bergoss in Oss.

In het Statenvoorstel over de investeringen in Bergoss is een overzicht opgenomen van de kredieten. De tabel in het statenvoorstel geeft het interne verloop van de kredieten weer. Maar aansluitend bij vorige dossiers is het overzicht van de gereserveerde bedragen per project passender, zoals hieronder opgenomen.

Project	Budget	
	Ontwikkelbedrijf	Investeringskrediet cultuurhistorisch erfgoed
Totaal budget	60.000.000,00	57.500.000,00
<i>Mariadal Roosendaal</i>	<i>5.906.104,00</i>	
<i>Dongecentrale Geertruidenberg</i>	<i>0,50</i>	<i>1.200.000,00</i>
<i>Oisterwijk: KVL</i>	<i>11.901.424,00</i>	<i>4.852.614,00</i>
<i>CHV-terrein Veghel</i>	<i>5.600.000,00</i>	<i>2.100.000,00</i>
<i>Moederhuis Franciscanessen Dongen</i>	<i>3.300.000,00</i>	
<i>Bergoss-terrein Oss</i>	<i>1.308.000,00</i>	<i>592.000,00</i>
Restant budget	31.984.471,50	48.755.386,00

Voorafgaand aan het werkbezoek aan het Bergoss complex d.d. 31 januari 2014 is een memo via de dagmail verspreid over de gestelde technische vragen. Hieronder is deze beantwoording overgenomen.



Kaders Grote Erfgoedcomplexen

Het project Bergoss past binnen de kaders van de Grote erfgoedcomplexen zoals afgesproken in de Statenvoorstellen. Kort gezegd is het een erfgoedcomplex met een financieringsbehoefte aan de voorkant die niet door de markt kan worden opgepakt. Het investeringsvoorstel betreft een samenwerking met een marktpartij en met de gemeente. Het project levert op termijn rendement op hierdoor is er sprake van een revolverendheid. De exitstrategie is dat de eigenaren de provincie na vijf jaar uitkoopt tegen een marktconform bod.

Datum

11 maart 2014

Documentnummer

3548902

Financiële onderbouwing

In de commissie zijn veel vragen gesteld over de financiële constructie zoals deze nu is uitgewerkt. Het voorstel was niet helder genoeg. In onderstaande tabel een toelichting op deze financiële onderbouwing. Daarna volgt een toelichting op de gestelde vragen.

Zoals in elk project binnen het programma grote Erfgoedcomplexen zijn er tal van financieringsconstructies te bedenken. De projecten binnen het programma worden niet opgepakt door de markt omdat de opstartfase te onzeker is. Nadat de projecten zijn vlot getrokken organiseren wij een exit. Ook in dit project is met de eigenaar gezocht naar de mogelijkheid om het project van de grond te laten komen. Hierbij zijn de kaders van het programma Grote Erfgoedcomplexen gehanteerd.

Er is niet gekozen voor een renteloze lening aan de particulier investeerder want dat is een vorm van staatssteun. Een onderzoek naar deze manier van financieren zal moeten worden gestart maar kent een zeer lange doorlooptijd want hier instemming van de Europese Commissie moeten worden verkregen. Op voorhand is niet te zeggen dat het project hiermee voldoende is geholpen.

Het zijn van mede eigenaar, met verplichte terugkoop biedt voor de provincie de meeste garantie. Daarom is voor deze constructie gekozen. Het NRF heeft het recht van eerste hypotheek en de provincie kan voor haar lening het tweede recht van hypotheek krijgen. Hierdoor is elke vorm van financiering van de kantoorvilla, zonder dat er sprake is van mede-eigendom en de verplichte terugkoop (tegen de dan actuele marktwaarde los van de hypotheek), voor de provincie altijd risicovoller.

De afspraken zoals ze in concept nu zijn vorm gegeven:

Datum

11 maart 2014

Documentnummer

3548902

Project-object	villa	sheddaken
PROJECT FINANCIEN		
Totale investeringsbehoefte	2.400.000	3.300.000
Investering provincie in projectkosten	800.000	1.100.000
Investering derden	Particulier met € 662.000 eigen kapitaal € 938.000 laagrente lening (1,5%) van NRF waarbij voor € 238.000 geldt dat die lening onder de voorwaarde is dat provincie participeert gemeente € 65.000	Gemeente, brengt perceel tegen boekwaarde € 1,1 miljoen in en is verantwoordelijk voor de restinvestering.
Eigenaarschap	1/3 provincie 2/3 particulier	gemeente 100%
Rendementsis OB	4,5 %	4,5 %
rendementsverwachting	2,2%	3,75 %
verwachting rendementsopbrengst	€ 87.500 over 5 jaar Jaar 1: € 0 Jaar 2: € 12500 Jaar 3 t/m 5 25000 netto/jr	€ 41.500 gemiddeld over de eerste vijf jaar.
Exit	5 jaar	5 jaar
financieel exitdoel	Uitgangspunt is participatie van 5 jaar. Reëel exit doel hierbij is € 390. 000. Indien langere participatie termijn wordt gekozen is hoger financieel exit mogelijk ten gunste van het programma.	Uitgangspunt is participatie van 5 jaar. Reëel exit doel hierbij is € 917.600. Indien langere participatie termijn wordt gekozen is hoger financieel exit mogelijk ten gunste van het programma.

Datum

11 maart 2014

Documentnummer

3548902

RISICO		
vooraf afdekking rendementsrisico	410.000 uit erfgoedbudget	182.400 uit erfgoedbudget
afdekking projectrisico bij exit	Verplichting van eigenaar om tegen marktconforme voorwaarden aandeel van de provincie over te nemen, vrij van hypotheek	Lager rendement wordt afgedekt door inbreng van de gemeente (boekwaarde van 1.100.000 achter te stellen bij winstuitkering)
	Eigenaar heeft verplichting tot aankoop tegen marktwaarde, die bij geen overeenstemming over marktwaarde door een derde partij wordt vastgesteld.	mogelijke verlenging participatie, langere participatie is hoger rendement, afweging over 5 jaar
EXIT		
financieel exitdoel	hoogte verkoopsom is afhankelijk van marktomstandigheden, bezettingsgraad huurders, hoogte huur, duur huurcontracten	hoogte verkoopsom is afhankelijk van marktomstandigheden, bezettingsgraad huurders, hoogte huur, duur huurcontracten
	Jaarlijks monitoring en bijstelling beoogd projectresultaat oa agv wijzigingen in rentevoet, huurders, etc	Jaarlijks monitoring en bijstelling beoogd projectresultaat o.a. als gevolg van de wijzigingen in rentevoet, huurders, etc

Garantie aan de voorkant van het project

Gezocht is naar garantie aan de voorkant van het project. Met de eigenaren van beide objecten is in concept een overeenkomst opgesteld. Pas na besluitvorming van PS zal GS deze in de contractfase afronden en concreet maken.

In de concept-overeenkomst met de eigenaar van de kantoorvilla is afgesproken dat de eigenaar verplicht is het eigendom van de provincie terug te kopen. Ons doel hierbij is de investering terug te verdienen. In de tabel is dit aangegeven onder “exitdoel”. De provincie kan niet eerder dan na vijf jaar een beroep doen op deze verplichting.

Wat het marktconforme waarde van het provinciaal deel van het eigendom is, kan nu niet worden aangegeven. De actuele marktwaarde – vrij van hypotheek - wordt op dat moment bepaald. Een exitdoel van € 390.000 is reëel, gezien de (huur)opbrengsten van het project. Wij streven naar een zo hoog mogelijk bod bij verkoop van het provinciaal deel. De eventuele meeropbrengsten die dat met zich mee brengt kunnen worden ingezet voor het programma. Hiermee wordt de revolverendheid van de totale investering groter.

Datum

11 maart 2014

Documentnummer

3548902

Met de eigenaar van de sheddaken, de gemeente Oss, is een participatieovereenkomst opgesteld. Ook deze is alleen in concept, pas na besluitvorming van PS met het project kunnen deze contracten worden getekend door GS.

Met de gemeente is afgesproken dat zij recht van eerste koop hebben op ons aandeel. Gelet op de achterstelling van de gemeentelijke inbrengwaarde van het perceel bij winstuitkering, zal het voor de gemeente aantrekkelijk zijn het uitkopen van de provincie serieus te bekijken.

Risico's (exploitatie en eindwaarde)

Bij de projecten van het programma Grote Erfgoedcomplexen is er altijd sprake van enige mate van financieel risico. Wij trachten in de voorbereidingen van de overeenkomsten de risico's te benoemen en zo klein mogelijk te houden. Het risico is naar evenredigheid van de financiële inbreng door de partijen verdeeld.

Het exploitatie risico bij de kantoorvilla is dat de geraamde netto opbrengst van de huurinkomsten niet wordt gehaald en daarmee de rentelasten niet worden gedekt. Er is op dit moment een getekende huurovereenkomst, deze overeenkomst dekt 70% van het verhuurbare oppervlakte. De eigenaar zoekt momenteel naar een partij voor het overige deel. In alle berekeningen houdt de provincie er rekening mee dat het pand pas na een anderhalf jaar verhuurd is.

Het tweede risico vormt de verkoop aan het eind van de participatie. Het is niet mogelijk om de opbrengst van de verkoop nu in beeld te krijgen, het risico is dat we het geraamde bedrag niet volledig terug krijgen. In de berekening is, conform uitgangspunten van het erfgoedprogramma, uitgegaan van een gemiddelde huurinkomst over een periode van 5 jaar afgezet tegen het door ons gewenste rendement van 4,5 %.

De risico's bij de herontwikkeling van de sheddaken zijn dat de geraamde opbrengsten voor verhuur niet gehaald worden. Om dit risico in te beperken is met de gemeente afgesproken dat als er opbrengsten zijn de provincie als eerste uitgekeerd zal worden.

Datum

11 maart 2014

Documentnummer

3548902

Bij de sheddaken geldt ook dat na vijf jaar de provincie haar aandeel zal verkopen. Het is op voorhand niet te zeggen dat het bod dat de gemeente zal doen voldoende is om onze inbreng te compenseren. Mochten wij het bod van de gemeente te laag vinden dan hebben we altijd de mogelijkheid om de markt te verkennen.

Oprekken termijn

In de concept overeenkomsten is afgesproken met beide eigenaren dat de termijn van participatie van de provincie vijf jaar is. Hiermee maakt de provincie de start- en opbouwfase mogelijk. Na vijf jaar willen wij ons aandeel verkopen. Het kan zijn dat er op dat moment nog geen opbrengsten zijn, we kunnen dan besluiten om ons aandeel langer te laten doorlopen om zo toch te profiteren van de opbrengsten van het project. Het verlengen van onze participatie of het verkopen van ons aandeel zal altijd een besluit vragen.

Wat gebeurt er als....

De eigenaar van de kantoorvilla is met privégeld en met middelen van zijn bedrijf al begonnen aan de restauratie van het pand. De werkzaamheden konden niet langer wachten. Het pand stond al langere tijd leeg en had veel te lijden van weer en wind en schade door vandalisme. Om de kosten niet hoger op te laten lopen is hij op eigen risico begonnen aan de werkzaamheden aan het pand. Indien de provincie niet mee financiert zal het project stil worden gelegd. De eigenaar zal op zoek moeten naar andere financieringsbronnen. Veel van deze bronnen heeft hij al in kaart gebracht (bancaire financiering) en vallen af of doen al mee (zoals de gemeente, het NRF en plaatselijke ondernemers).

Haalbaarheidsonderzoek

De onderbouwing van het project is een haalbaarheidsstudie door Bureau Hylkema, een gerenommeerd bureau op het gebied van monumenten, uitgevoerd in opdracht van de eigenaar. Het onderzoek is met name kwalitatief van aard. Wij hebben geen reden te twijfelen aan hun bevindingen.

De taxaties zijn uitgevoerd door deskundige externe partijen.

Datum

11 maart 2014

Verhaal van Oss

Documentnummer

3548902

Wij beschouwen cultuurhistorie de optelling van de verschillende waarden in een gebied. De archeologische waarde, de eventuele vondsten die in de grond zitten, de aanwezige historische gebouwen, de monumenten op een locatie en de geschiedenis van een locatie.

De gebouwde monumenten zijn nog in drie delen aanwezig en zijn de (toekomstige) eye-catchers van het gebied. Deze gebouwen zijn nog steeds belangrijke identiteitsbepalers voor de stad Oss, een industrieel verleden; Bergoss was ooit een grote tapijtenfabriek, een grote bron voor ambachtelijke werkgelegenheid, en ook onderdeel van de culturele én politieke geschiedenis in Oss.

Wat betreft de archeologie is op het Bergossterrein alleen op de locatie van de sheddaken de plek waar archeologische resten in de grond zouden kunnen zitten, Bij de herbestemming van de kantoorvilla is geen archeologisch bodemonderzoek nodig omdat hier geen werkzaamheden plaatsvinden in de grond.

Het is lange tijd een grote wens van de gemeente geweest om het Jan Cunen Museum onder te brengen in de locatie van de sheddaken. Financieel is het niet haalbaar voor de gemeente om het museum hier naar toe te verplaatsen. De gemeente heeft besloten om niet te investeren in de verplaatsing van het Jan Cunen Museum.

Overige vragen

Giftreinen

Volgens het bestemmingsplan is het spoortracé dat door Oss loopt geen belemmering voor de herbestemming van de kantoorvilla of de sheddaken.

De verlaging van de capaciteit over de Betuwelijn naar aanleiding van werkzaamheden die aan dit tracé gaan plaats vinden in de toekomst, is nog niet vertaald naar verhoging van de capaciteit van een ander het spoor. Deze beslissing wordt genomen door het ministerie.

Oss is geen gangbaar tracé voor zulk soort giftreinen, de verwachting is dan ook dat deze extra treinen niet hier zullen rijden.

De externe veiligheid rondom het spoor is geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is recent vastgesteld en de herontwikkeling van de kantoorvilla kent geen belemmering.

Datum

11 maart 2014

Documentnummer

3548902

Aanbestedingen

In de concept overeenkomst is een passage opgenomen over aanbestedingen. De werkzaamheden die al gestart zijn, zijn door de eigenaar als opdracht gegeven. De risico's voor deze aanbesteding liggen dan ook bij de eigenaar. Afgesproken is dat bij deelname van de Provincie in Bergoss, de komende opdrachten conform de aanbestedingsregels van de provincie moeten verlopen.

Bodemkwaliteit

De gemeente Oss heeft voor het hele Bergossterrein bodemonderzoeken uitgevoerd. Er is sprake van een lichte verontreiniging maar deze vormt geen beperkingen voor het gebruik. Voor de herontwikkeling van de sheddaken of de kantoorvilla is geen nader onderzoek nodig.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter

de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

mw. ir. A.M. Burger

Auteur: M.A. Vugts, NVugts@brabant.nl, toestel (073) 681 24 70
Sociale en Culturele Ontwikkeling/Bureau Cultuur
L. Herbert LHerbert@brabant.nl, toestel (073) 680 8413
Ruimtelijke Ontwikkeling/ Bureau Vastgoed