

Statenmededeling

Onderwerp

Verkoop van het provinciale aandeel in de kantoorvilla Bergoss te Oss en definitieve afronding renovatie- en herbestemmingsproject De Ploeg

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Ons besluit het provinciale aandeel in de kantoorvilla Bergoss in Oss te verkopen aan de heer A. Kemkens te Oss en de definitieve afronding van het restauratie- en herbestemmingsproject De Ploeg in Bergeijk

Datum

21 november 2017

Documentnummer

GS: 4261641

PS: 4280135

Aanleiding

Aangaande de kantoorvilla Bergoss:

22 april 2014 hebben wij besloten de kantoorvilla Bergoss in het kader van het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen aan te kopen en te herontwikkelen, samen met Patrimonium B.V. te Megen, waarvan de heer A. Kemkens directeur is. Dit als uitvloeisel van uw investeringsbesluit d.d. 14 maart 2014 ([STV 01/14](#) en [besluit](#)) om als provincie voor 1/3 deel te participeren in de restauratie en herontwikkeling van die kantoorvilla voor een bedrag van maximaal €800.000,-. Sinds 2015 is het pand gerenoveerd en herbestemd tot kantoorgebouw en woningen. Daarmee zijn de cultuurhistorische doelen van onze investering bereikt. Volgens de koop-/samenwerkingsovereenkomst uit 2014 beoogt de provincie haar deelgenootschap na vijf jaar te beëindigen, wat zou neerkomen op verkoop in 2019. Op verzoek van de mede-eigenaar is deze periode ingekort.

Aangaande De Ploeg:

Zoals bekend is het gerenoveerde Ploegcomplex 10 mei van dit jaar officieel geopend (via toespraken van directeur Jan Burgmans van Bruns BV, gedeputeerde Swinkels en Bergeijks burgemeester Callewaert-de Groot). Bij de provincie liep sindsdien nog een traject voor definitieve vaststelling van de eerder toegekende subsidie.

Bevoegdheid

Het verkopen van het provinciale aandeel in de kantoorvilla (i.c. Bergoss) en het nemen van subsidiebeschikkingen (i.c. De Ploeg) is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. We maken hiervan melding in onze reguliere voortgangsrapportage aan Provinciale Staten, maar kiezen ervoor als definitieve afronding van deze projecten van de erfgoedfabriek u aanvullend hierover via deze statenmededeling te informeren.

Kernboodschap

Datum

21 november 2017

Documentnummer

GS: 4261641

PS: 4280135

1. De cultuurhistorische doelen van de provinciale participatie in de restauratie en herontwikkeling van de kantoorvilla zijn bereikt.

Primair doel van de provinciale participatie was het Bergoss-verleden van Oss zichtbaar te houden. Op drie plekken van het voormalige Bergoss-complex waren nog restanten te vinden van deze voormalige internationaal vermaarde tapijtfabriek. Het hoofdkantoor is herkenbaar verbouwd tot hotel de Weverij. Vervolgens de restauratie en herontwikkeling van de kantoorvilla, die sinds 2015 succesvol zijn afgerond. Het pand is prachtig gerestaureerd en betrokken door enkele kantoorbedrijven en bewoners. Van de fabriek zelf resteert nog een gedeelte van de zaagtandstructuur en de constructie van de sheddaken. Dit laatste aspect van de herontwikkeling is nog in ontwikkeling.

2. De kantoorvilla is volgens marktconforme regels verkocht.

Hoewel de koopovereenkomst uit 2014 stelt dat de provincie beoogt de verkoop na vijf jaar te laten plaatsvinden (met mogelijkheid van verlenging van die termijn), zien wij geen redenen om ons nu aan deze termijn te houden. Wij kunnen niet voorzien hoe de marktsituatie over twee jaar is, ook niet of we dan een hogere prijs voor verkoop kunnen krijgen. De mede-eigenaar, met wie we goed hebben samengewerkt, heeft ons verzocht om eerdere verkoop. De verkoopprijs is nu bepaald als rekenkundig gemiddelde van twee taxatierapporten, opgesteld door van kopende en verkopende partij en van elkaar onafhankelijke taxateurs. Alles samen komt de verkoop er op neer dat de provincie een prijs ontvangen heeft van ruim een halve ton meer dan het bedrag waarvoor de kantoorvilla in de provinciale boeken stond. Dit na een eerdere afboeking van €410.000,- van de zogenaamde onrendabele top van restauratie en herontwikkeling (zoals aangegeven in het eerder genoemde [statenvoorstel](#)).

3. Het Ploegcomplex (gebouw en park) is hernieuwd opgeleverd en de provinciale subsidie hiervoor is definitief vastgesteld.

De herbestemmingsdoelen aangaande De Ploeg zijn bereikt:

- het Ploeggebouw is grondig gerestaureerd, gerenoveerd en duurzaam herbestemd;
- idem voor het door Mien Ruys ontworpen park;
- goede toegankelijkheid van zowel gebouw (rondleidingen, een aan Rietveld en Ruys gewijd bezoekerscentrum) als park (publiek toegankelijk en beschikbaar voor gemeentelijke evenementen);
- goede cultuurhistorische informatie over het Ploegcomplex is via internet beschikbaar, vooral via de websites van Bruns BV, provincie en gemeente.

Oktober jl. heeft de definitieve vaststelling van de subsidie plaatsgevonden, onder meer op basis van een goedkeurende accountantsverklaring. Deze vaststelling komt erop neer dat het eerder voor deze investering gereserveerde subsidiebedrag van maximaal €2,5 miljoen definitief ter

beschikking van de subsidieaanvrager (Bruns BV) wordt gesteld en dat het laatste voorschotbedrag (na eerder verstrekte voorschotten) aan de subsidieaanvrager wordt verstrekt.

Datum

21 november 2017

Documentnummer

GS: 4261641

PS: 4280135

4. *De kantoorvilla Bergoss en De Ploeg zijn de eerste twee herbestemmingsprojecten van de erfgoedfabriek waarvoor de provincie investeringsmiddelen ter beschikking heeft gesteld, die zijn afgewikkeld.* Met de restauratie en herbestemming van deze complexen is de betrokkenheid van de erfgoedfabriek tot een eind gekomen. Eventuele verdere provinciale betrokkenheid bij deze complexen zal via de reguliere lijnen plaatsvinden. Ook aangaande andere erfgoedcomplexen (bijv. Moederhuis Dongen, delen van KVL) verwachten we op betrekkelijk korte termijn ontwikkelingen richting definitieve afwikkeling, waarover u later wordt geïnformeerd.

Consequenties

1. *Een icoon van het industrieel verleden van Oss is behouden, gerenoveerd en heeft een nieuwe duurzame toekomst gekregen.*

De restauratie heeft voor Oss en voor de provincie Noord-Brabant een gebouw opgeleverd dat uitstekend past in de verhaallijn van innovatief Brabant en dat nu duurzaam herbestemd is. Het gebouw is nu volledig verhuurd voor kantoorwerk en bewoning. De hoge kwaliteit en bijzondere historie van het vernieuwde pand geven vertrouwen dat de nieuwe functies duurzaam benut zullen blijven.

2. *Voor de provinciale financiën heeft de verkoop een iets gunstiger effect dan waar bij de aanvankelijke investering in 2014 rekening mee is gehouden.*

Er heeft in 2014 een afboeking plaatsgevonden van de toen voorziene zogenaamde 'onrendabele top': het deel van de investering waarvan we toen verwachtten dat daar op latere termijn geen inkomsten meer tegenover zouden staan. Nu blijkt dat we een beperkt deel van die onrendabele top alsnog te gelde hebben kunnen maken. Voor meer concrete informatie zij verwezen naar de tweede kernboodschap van deze statenmededeling.

3. *Een icoon van het industrieel verleden van Bergeijk, Brabant en Nederland is behouden, gerenoveerd en heeft een nieuwe duurzame toekomst gekregen.*

De Ploeg is zelfs in internationaal perspectief een topmonument. Om nog eens de verwijzing naar *De Bosatlas van het cultureel erfgoed* in de eerdere statenmededeling d.d. 19 oktober 2015 over De Ploeg te citeren: De Ploeg is een "Internationale mijlpaal in de modernistische fabrieksarchitectuur". De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is gezien het belang van het complex zeer nauw en intensief betrokken geweest bij de restauratie en renovatie en is zeer enthousiast over de samenwerking met de ondernemer en het bereikte resultaat. De restauratie is een prachtig voorbeeld van respect voor het verleden in combinatie met openheid naar de toekomst in

de vorm van ruimte creëren voor een nieuwe bestemming. Heel bijzonder is dat een industrieel monument opnieuw een industriële herbestemming gekregen heeft; doorgaans krijgt industrieel erfgoed immers een andere bestemming.

Datum

21 november 2017

Documentnummer

GS: 4261641

PS: 4280135

Europese en internationale zaken

Omdat de kantoorvilla Bergoss is verkocht volgens marktconforme regels levert deze transactie geen staatssteun op.

Ten aanzien van de eerder verleende subsidie ten behoeve van De Ploeg was sprake van geoorloofde staatssteun omdat gebruik is gemaakt van de vrijstelling voor erfgoed.

Communicatie

Actieve communicatie (De Ploeg)

Rondom de opening van De Ploeg eerder dit jaar is de pers al actief benaderd en de rol van de provincie voldoende voor het voetlicht gebracht. Voor dit dossier volstaat een OBL-tekst.

Actieve communicatie (Bergoss)

De pers wordt actief benaderd met een persbericht. Daarnaast wordt de informatie over Bergoss op brabant.nl geactualiseerd en het verhaal achter het complex Bergoss uitgelicht op het online erfgoedplatform www.brabantserfgoed.nl.

Vervolg

De kantoorvilla Bergoss en De Ploeg zullen worden meegenomen in de volgende versie van het Projecten- en verkenningenboek van de erfgoedfabriek met de status 'afgerond project'.

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: mevrouw P. Josseaud, 073-680 8995, pjosseaud@brabant.nl,
manager Ontwikkelbedrijf van cluster Projecten en Vastgoed.

Opdrachtnemer: de heer E.J.A.M. de Groot, (073) 680 82 45,
edgroot@brabant.nl, afdeling Integraal Project-Management van cluster
Projecten en Vastgoed.