

1^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2015

Bijlage 5 bij Jaarrekening 2014

Auteur

Vastgoed

Datum

maart 2015.

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Financiële resultaten 2014	7
2.1	Financiering	7
2.2	Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2014	7
2.2.1	Boekwaarde en risicoreserveringen	7
2.2.2	Toelichting verloop boekwaarden	8
2.2.3	Toelichting verloop risicoreserveringen	10
2.2.4	Deelnemingen, geldleningen en garantstellingen	13
2.3	Weerstandsvermogen in relatie tot risicoreserve ontwikkelbedrijf	13
3	Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf	16
3.1	Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf	16
3.2	Financiële prognose risicoreserve en voorzieningen Ontwikkelbedrijf	19
3.3	Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen	22
4	Portfoliomanagement	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Ontwikkelingen binnen de provincie	23
4.3	Portfoliomanagement binnen het Ontwikkelbedrijf	23
4.3.1	Bedrijventerreinen	24
4.3.2	Glastuinbouwprojecten	25
4.3.1	Ruimte voor Ruimte	27
4.3.2	Transitie Stad en Platteland RLG	28
4.3.3	Grote erfgoedcomplexen (de Erfgoedfabriek)	30
4.3.4	Campusontwikkelingen	34
5	Voortgang stimuleringsmaatregelen Woningbouw	36
5.1	Inleiding	36
5.1	Maatregelen consumenten	36
5.1.1	De Brabantse Waardebescherming nieuwbouw woningen	36
5.1.2	Brabantse startersregeling	36
5.1.3	Brabantse Verkoopgarantie	37
5.2	Maatregelen producenten	38
5.2.1	Renteloze lening/lumpsum bedrag	38
5.2.2	Garantstellingen	38
5.2.3	Brabantse Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen	39
5.3	Risicoanalyse stimuleringsmaatregelen woningbouw	40
5.4	Risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw	41
	Bijlage 1 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf	42

1 Inleiding

Deze 1^e voortgangsrapportage 2015 van het Ontwikkelbedrijf is onderdeel van de provinciale jaarrekening 2014 en heeft als financiële peildatum 31 december 2014. Deze rapportage kan tevens worden gezien als het Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf zoals bedoeld in regel 3.4.1 van het 'Beheerstatuut Ontwikkelbedrijf provincie Noord-Brabant' (PS 14/10).

In de kern gaat het in deze rapportage om de uiteenzetting van de (verwachte) bestedingen ten laste van het investeringskrediet van maximaal € 235 miljoen van het Ontwikkelbedrijf en de mutaties ten laste c.q. ten gunste van de risicoreserve als gevolg van genomen exploitatie winsten c.q. verliezen en getroffen risicoreserveringen.

In deze rapportage wordt ook ingegaan op de stimuleringsmaatregelen woningbouw waarvoor PS in 2009 € 250 miljoen beschikbaar hebben gesteld, waarvan € 45 miljoen als risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw wordt gehanteerd. De stimuleringsmaatregelen woningbouw zijn een substantieel onderdeel van het totale maatregelenpakket voor het bestrijden van de gevolgen van de economische recessie in de provincie Noord-Brabant.

Wat betreft het thema grote erfgoedcomplexen worden in deze voortgangsrapportage de in exploitatie genomen projecten verantwoord en is in het meerjarenperspectief rekening gehouden met toekomstige investeringen conform het ritme zoals in de MLTA aangekondigd. In het 'Boek van de verkenningen, Locaties van het programma grote erfgoedcomplexen' wordt inhoudelijk de voortgang van de grote erfgoedcomplexen beschreven.

In de najaarsbrief wordt in deel B Financieel Perspectief (blz. 12) toegelicht dat rentelasten van investeringen niet langer worden geactiveerd. Dat betekent dat aan de investeringen van het Ontwikkelbedrijf en de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf geen rente meer zal worden toegerekend. Hiervoor is gekozen omdat het systeem van rentetoerekening geen meerwaarde biedt aan ons huidige systeem van totaalfinanciering. De uitkomst van deze keuze komt tot uitdrukking in begrotingshoofdstuk algemeen financieel beleid op het onderdeel financieringsfunctie. Voor 2014 en het meerjarenperspectief van het verloop van het investeringskrediet is hier rekening mee gehouden. In het laatste kwartaal van 2014 zijn alle exploitaties geactualiseerd op grond van het definitieve besluit.

In financiële zin houdt de vaststelling van de voortgangsrapportage in dat de resterende ruimte in het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf per 31-12-2014, rekening houdend met afgegeven garantstellingen en toekomstige uitgaven en inkomsten, wordt bepaald op € 36 miljoen. De omvang van de voorzieningen en risicoreserve is respectievelijk € 22,1 miljoen en € 28,5 miljoen, waarvan voor € 21 miljoen aan risicoreserveringen voor projecten zijn opgenomen. Conform de risicoanalyses, welke periodiek worden geactualiseerd, is het investeringskrediet en de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf van voldoende omvang om aan de aangegane verplichtingen en voorziene risico's te kunnen voldoen.

De meest actuele risicoanalyse voor de stimuleringsmaatregelen woningbouw laat een potentieel negatief resultaat zien van € 11 miljoen per 1-7-2014. De omvang van de risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw per 31 december 2014 bedraagt € 20,1 miljoen. De omvang van de huidige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw is daarmee van voldoende omvang. De provinciale investering in de verschillende stimuleringsmaatregelen bedraagt € 72,6 miljoen. Gelet op de omvang van deze investering en het structureel lagere tempo van de prijsstijging ten opzichte van voor de economische crisis is het noodzakelijk de volledige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw in stand te houden.

2 Financiële resultaten 2014

2.1 Financiering

Het Ontwikkelbedrijf heeft een revolverend investeringskrediet van maximaal € 235 miljoen en een daaraan gekoppelde risicoreserve en voorziening Ontwikkelbedrijf van respectievelijk € 28,5 miljoen en € 22,1 miljoen. Ook de uitvoering van de investeringsstrategie ‘grote erfgoedcomplexen’ is ondergebracht bij het Ontwikkelbedrijf. Hiervoor is maximaal € 57,5 miljoen uit de investeringsmiddelen van de Agenda van Brabant beschikbaar. Op grond van de individuele projectdossiers wordt een deel van deze investeringsmiddelen ondergebracht bij het Ontwikkelbedrijf door een eenmalige storting in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Daarnaast verzorgt het Ontwikkelbedrijf de uitvoering van de stimuleringsmaatregelen woningbouw. Hiervoor is een netto (uitgaven-/ -inkomsten) krediet beschikbaar van maximaal € 250 miljoen waarvan maximaal € 45 miljoen als risicoreserve stimulering woningbouw wordt gehanteerd. De stand van zaken per 31 december 2014 van de investeringsbudgetten en risicoreserves wordt in de komende paragrafen nader toegelicht.

Onderwerp		Bedrag
Ontwikkelbedrijf	Investeringskrediet	235.000.000
	Risicoreserve	28.500.245
	Voorzieningen	22.160.118
Grote Erfgoedcomplexen	1e tranche investeringskrediet Essent	57.500.000
Stimuleringsmaatregelen Woningbouw	Investeringskrediet	205.000.000
	Risicoreserve	20.103.096

2.2 Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2014

2.2.1 Boekwaarde en risicoreserveringen

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de verwachte financiële resultaten van het Investeringskrediet Ontwikkelbedrijf en de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf door middel van verkorte balansen per 31-12-2014 en voorgaande twee jaren. Inzicht wordt gegeven in de boekwaarden van de lopende projecten, de anticiperende aankopen en de eigendommen in beheer bij het Ontwikkelbedrijf. In de boekwaarde zijn verdisconteerd de genomen verliezen 2014 die ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf zijn gebracht. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de beschikbare risicoreserveringen.

Begrotingsthema	per 31-12-2014		per 31-12-2013		per 31-12-2012	
	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering
Bedrijventerreinen	35.810.588	15.148.160	33.303.246	15.101.498	30.082.758	12.982.741
Glastuinbouw projecten	5.107.675	0	3.125.284	0	2.060.881	0
Ruimte voor Ruimte	21.418.327	0	14.766.759	918.135	12.424.149	1.067.153
Revitalisering Landelijk Gebied	3.200.598	615.009	3.956.146	138.859	10.123.294	397.130
Grote erfgoedcomplexen	21.706.680	3.008.839	12.589.068	7.645.006	5.493.609	1.200.000
Campussen	10.301.500	4.500.000	10.301.500	6.255.000	10.300.000	4.500.000
Vrijetijds economie	12.270	12.270				
voorbereidingskosten ontwikkelbedrijf en projecten	0	500.000	0	207.594	0	315.188
Totaal	97.557.638	23.784.278	78.042.003	30.266.092	70.484.691	20.462.212

Garantstellingen						
Begrotingsthema	per 31-12-2014		per 31-12-2013		per 31-12-2012	
	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering
Bedrijventerreinen, garantie	2.500.000	0	2.500.000	0	2.500.000	0
Glastuinbouw, garantie/lening	35.938.794	19.374.692	35.938.794	18.912.322	35.938.794	6.463.946
Totaal	38.438.794	19.374.692	38.438.794	18.912.322	38.438.794	6.463.946

2.2.2 Toelichting verloop boekwaarden

In onderstaande toelichting staan de belangrijkste verschillen ten opzichte van de boekwaarde per 31-12-2013 per beleidsthema.

- Boekwaarde ontwikkeling algemeen**
 In de najaarsbrief is een voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd om aan de investeringen van het Ontwikkelbedrijf en de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf geen rente meer toe te rekenen. Voor 2014 en het meerjarenperspectief van het verloop van het investeringskrediet is hier rekening mee gehouden.
- Bedrijventerreinen**
 De mutatie in de boekwaarde heeft voor 2014 met name betrekking op een verstrekte lening aan Businesspark Aviolanda van € 746.000. Deze zal, conform de overeenkomst, in 2016 worden afgelost. In 2013 heeft Aviolanda een positief resultaat behaald, daardoor is de boekwaarde van het eigen vermogen van de deelneming gestegen boven de inbrengwaarde en is de balanswaarde in 2014 verhoogd met 0,1 miljoen. Daarnaast zijn er voor Logistiek Park Moerdijk 1,6 miljoen aan gronden verworven en voor 0,4 miljoen aan plankosten gemaakt. Op grond van een actuele taxatie zijn de grondposities 's-Hertogenbosch: A2 corridor afgewaardeerd met 0,372 miljoen.
- Glastuinbouwprojecten**
 De hogere boekwaarde is ontstaan door aankoop van gronden te Dinteloord ten behoeve van het Agro Food Cluster (AFC). Met de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij is overeengekomen dat gronden in 2023 tegen boekwaarde inclusief 4,5% rente zullen worden overgenomen.

- *Ruimte voor Ruimte*

De verhoging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de in 2014 gekochte c.q. nog te kopen grondposities en ontwikkelkosten ad € 7,6 miljoen voor de volgende Ruimte voor Ruimte projecten:

- o Heeswijk-Dinther, project Loosbroek
- o Wijk en Aalburg Nieuw Gansoijen
- o Vught, Esschweg
- o Teteringen, Hoevenseind
- o Ulicoten, Dorpsstraat
- o Berlicum , Groenstraat/Het Laar
- o Berlicum, De Ploeg II
- o Veen, Nieuwstraat

Op basis van de geactualiseerde taxaties en grondexploitaties zijn de locaties Deurne: Helenaveen, 's-Hertogenbosch: Kloosterstraat en Ulicoten: Dorpsstraat 4 en 7 afgewaardeerd met € 1,25 miljoen.

Verder is er vertraging opgetreden in de verkoop van percelen op bovengenoemde locaties, waardoor de verwachte verkoopopbrengsten ad € 3 miljoen niet zijn gehaald.

Van een aantal projecten zal een gedeelte van het toekomstig batig exploitatiesaldo € 2,2 miljoen worden gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf ter compensatie van in het verleden genomen verliezen € 2,9 miljoen.

- *Revitalisering Landelijk Gebied*

Binnen dit thema is de boekwaarde teruggelopen. Dit is het gevolg van verkoop van grondposities in LOG Graspeel. Echter ook bij dit thema zijn de verwachte verkoopopbrengsten van 1,4 miljoen niet gehaald.

- *Grote erfgoedcomplexen*

De stijging van de boekwaarde is het gevolg van de aankoop van onroerend goed en herontwikkelingskosten van erfgoedcomplexen Mariadal te Roosendaal en moederhuis Franciscanessen te Dongen, Dongecentrale, KVL –terrein ,CHV-terrein en Bergoss € 9 miljoen.

- *Campussen*

Voor het project Life Sciences Park te Oss is in 2012 een kapitaalverstrekking gedaan van € 4,5 miljoen in de deelneming van de BV. Daarnaast is een geldlening overeengekomen van maximaal € 10 miljoen. Hiervan is € 5,8 miljoen in 2012 aan de BV beschikbaar gesteld. De geraamde ruimte van € 3,8 miljoen is in 2014 niet door de BV opgevraagd.

2.2.3 Toelichting verloop risicoreserveringen

Binnen het Ontwikkelbedrijf zijn conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) op twee momenten verliezen genomen, namelijk bij de Najaarsbrief en per balansdatum 31 december. Daarnaast zijn een aantal reeds eerder getroffen risicoreserveringen bijgesteld op basis van geactualiseerde grondexploitaties. In onderstaande tabel is de stand van de risicoreserve en voorzieningen per 31-12-2014 inzichtelijk gemaakt.

Overzicht reserves en voorzieningen Ontwikkelbedrijf per 31-12-2014				
Omschrijving	saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	saldo per 31-12
Risicoreserve Ontw ikkelbedrijf	37.086.212,26	3.435.457,09	12.021.424,09	28.500.245,26
Voorziening deelneming OLSP BV	0,00	2.250.000,00	0,00	2.250.000,00
Voorziening Glastuinbouw , garantstelling	15.412.322,00	462.370,00	0,00	15.874.692,00
Voorziening Glastuinbouw , lening	0,00	3.500.000,00	0,00	3.500.000,00
Voorziening RLG, project Borkel en Schaft	0,00	535.426,00	0,00	535.426,00
Voorziening Grote Erfgoed complexen, project KVL	4.362.221,00	0,00	4.362.221,00	0,00

In onderstaande tabel is aangegeven hoe het verloop van de stortingen en onttrekkingen van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf zijn ontstaan.

Onttrekking	Treffen voorziening	Glastuinbouw	-3.500.000,00
		Campussen	-2.250.000,00
		Reconstructie Landelijk Gebied	-535.426,00
	Afw aardering NIEG o.b.v. actuele taxaties	Ruimte voor Ruimte	-985.067,00
		Bedrijventerreinen	-372.206,00
	Geactualiseerde GREXEN	Ruimte voor Ruimte	-268.433,00
		Reconstructie Landelijk Gebied	-39.836,00
	Onrendabele top grote erfgoed complexen	diverse complexen	-1.646.260,00
	Algemeen	voorbereidingskosten/overig	-520.258,00
stortingen	Winstnemingen	Ruimte voor Ruimte	900,00
		Reconstructie Landelijk gebied	325.151,00
		Grote erfgoedcomplexen	3.556,00
		Campussen	173.999,00
		Bedrijventerreinen, deelneming	108.036,00
	Algemene stortingen	Grote erfgoedcomplexen	592.400,00
		Rekeningsresultaat 2013	136.957,00
		Algemene storting	190.520,00
Totaal per saldo onttrokken uit de risicoreserve			-8.585.967,00

- Voorziening Glastuinbouw Deurne, garantiestellingen*

De provincie heeft een garantie afgegeven om de grond eventueel over te nemen (RM-1587). De schatting van het risico is in 2013 aanzienlijk omhoog gegaan als gevolg van een aantal factoren. In de eerste plaats is het algemeen bekend dat glastuinbouwbedrijven het moeilijk hebben gehad de afgelopen jaren. In heel Nederland zijn weinig glastuinbouwgronden verkocht en in Deurne is nog geen grond verkocht. In de tweede plaats heeft Deurne op dit moment een nadeel ten opzichte van concurrerende locaties in Limburg (Californië, Siberië, beide onderdeel van Greenport Venlo), namelijk dat in Deurne nog geen infrastructuur aanwezig is voor elektriciteit en gas. De aanleg hiervan kost € 5 miljoen en dit wordt vooralsnog, mede gezien het zo dadelijk te noemen marktonderzoek, als een te risicovolle investering gezien door TVD en haar financiers. In de derde plaats zijn in oktober 2013 de resultaten van een marktonderzoek beschikbaar gekomen waaruit blijkt dat de vooruitzichten voor grondverkoop in Deurne ook los van de aanwezigheid van infrastructuur voor elektriciteit en gas slecht zijn. Een en ander maakt dat het risico thans is becijferd op € 18,4 miljoen. Dit risico is reeds in 2013 afgedekt in de risicovoorziening van € 15,4 miljoen van het Ontwikkelbedrijf. Dit bedrag was de netto contante waarde van het risico. Tot en met 2019 zal jaarlijks een bedrag worden gedoteerd om in 2020 de risicovoorziening op het gewenste niveau te hebben.
- Voorziening Glastuinbouw, lening*

Naar aanleiding van het PS besluit 25/14 A inzake het verstrekken van een geldlening aan de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij (TOM) is een voorziening gevormd op grond van de geactualiseerde businesscase van deze organisatie.
- Voorziening deelneming OLSP BV*

Op grond van de concept jaarrekening van de OLSP BV is een voorziening getroffen van € 2,2 miljoen ten laste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf, omdat naar verwachting in 2015 het eigen vermogen zal moeten worden afgewaardeerd.
- Voorziening RLG, Borkel en Schaft*

Op grond van een geactualiseerde grondexploitatie ontstaat er op deze exploitatie een gecalculeerd verlies. Op grond hiervan is een voorziening gevormd .
- Voorziening Grote erfgoed complexen, KVL*

In 2013 is voor dit complex een voorziening getroffen. Deze voorziening is in 2014 volledig benut voor de investeringen die naar verwachting niet zullen worden terugverdiend.

Naast het verloop van de reserve en de voorzieningen zijn er op basis van de geactualiseerde grondexploitaties risicoreserveringen opgenomen binnen de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. In onderstaande tabel is de stand van de risicoreserveringen per beleidsthema per 31-12-2014 inzichtelijk gemaakt.

Risico-afdekking Ontwikkelbedrijf binnen reserve Ontwikkelbedrijf

Programmabegroting	Thema		Totaal
04 Economie	Bedrijventerreinen	projecten	8.600.000
		deelneming: kapitaalinbreng	6.488.160
		deelneming: lening	60.000
02 Ruimte	Glastuinbouw	garantstelling	0
	Ruimte voor Ruimte	projecten	0
	RLG	projecten	79.583
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	3.008.839
	Campussen	projecten	0
		deelneming: kapitaalinbreng	2.250.000
	Economisch Vestigingsklimaat	geldlening	12.270
	Overig	Voorbereiding	500.000
Subtotaal afgedekt			20.998.852
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking			7.501.393
Totaal beschikbare ruimte voor risicoafdekking			28.500.245

De belangrijkste mutaties hierbinnen zijn.

- *Bedrijventerreinen, deelneming, geldlening*

Businesspark Aviolanda

In verband met de verstrekking van een geldlening van € 0,8 miljoen is een bedrag van € 0,06 miljoen gereserveerd binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. In 2013 heeft Aviolanda een positief resultaat behaald, daardoor is de boekwaarde van het eigen vermogen van de deelneming gestegen boven de inbrengwaarde en is de balanswaarde verhoogd met € 0,1 miljoen. Door deze waardering is ook de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf verhoogd met 0,1 miljoen.

Logistiek Park Moerdijk

Op grond van de geactualiseerde grondexploitatie is de risicoreservering verhoogd met € 1,1 miljoen

2.2.4 Deelnemingen, geldleningen en garantstellingen

In onderstaande tabel zijn de hoogte van de percentages voor deelnemingen en garantstellingen door het Ontwikkelbedrijf aangegeven. Conform de nota samenwerkingsrelaties en verbonden partijen zijn de deelnemingen geldleningen en garantstellingen in 2014 afgedekt via de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf en de algemene risicoreserve.

Overzicht deelnemingen, leningen en garantstellingen per 31-12-2014

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2018	6.488.160	6.488.160
	Leningen	Business Park Aviolanda	2014	2016	746.000	60.000
	Garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	0
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	15.874.692
	Garantie	TOM	2011	2018	7.000.000	3.500.000
Campussen	Deelneming (62%)	Pivot Park Oss	2012	2018	4.500.000	4.500.000
	Leningen	Pivot Park Oss	2012	2026	5.800.000	5.000.000
Grote Erfgoedcomplexen	Leningen	Veghel, CHV terrein	2014	2024	2.500.000	0
Totaal					58.472.954	35.422.852

*) lening Pivot Park Oss wordt gedekt uit de algemene risicoreserve (50%)

Naast bovenstaande deelnemingen en garantstellingen heeft de provincie ook deelnemingen in: De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV/BV (ORR) voor 76% en de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM) voor 50%. Beide deelnemingen zijn voor de oprichting van het ontwikkelbedrijf aangegaan. De hieraan gekoppelde risicoreservering gaat geheel ten laste van de algemene provinciale risicoreserve. Voor uitgebreide toelichting ten aanzien van de deelnemingen binnen het Ontwikkelbedrijf verwijzen wij naar paragraaf 7 'verbonden partijen' van de provinciale begroting.

2.3 Weerstandsvermogen in relatie tot risicoreserve ontwikkelbedrijf

De ontwikkeling van ruimtelijke projecten gaat met risico's gepaard, kosten kunnen hoger uitvallen dan verwacht, de opbrengsten kunnen tegenvallen en de ontwikkeling kan onverhoopt meer tijd in beslag nemen dan vooraf geraamd. In de financiële vertaling van de ruimtelijke ontwikkeling, de grondexploitatie, wordt een zo realistisch mogelijk inschatting gemaakt van de ontwikkeling. Desondanks kunnen risico's zoals hierboven geschetst optreden. De huidige praktijk bij enkele gemeentelijke grondbedrijven rondom grondexploitaties toont dit zondermeer aan.

De mate waarin het ontwikkelbedrijf in staat is de risico's op te vangen wordt gedefinieerd als het weerstandsvermogen. Dat is het vermogen van het ontwikkelbedrijf om (on)verwachte verliezen c.q. (incidentele) tegenvallers op te kunnen vangen zonder dat extra financiële maatregelen noodzakelijk zijn of de continuïteit of de dienstverlening van de organisatie van het Ontwikkelbedrijf als geheel direct in gevaar komt. Om deze risico's te kunnen opvangen, heeft het

ontwikkelbedrijf de beschikking over een zogenaamde risicoreserve. Binnen deze reserve is het weerstandsvermogen het vrij beschikbare deel van de reserve. D.w.z. het saldo van de totaal beschikbare risicoreserve minus de project gerelateerde reserveringen. Deze reserveringen worden getroffen op basis van risicoanalyses die voor de in exploitatie genomen projecten zijn uitgevoerd.

Om te bepalen of het benodigde weerstandsvermogen voldoende is, zijn verschillende normen te hanteren. Vooralsnog is gekozen voor de zogenaamde IFLO-norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden). Deze methode bepaald het risico als de som van 10% over de boekwaarde plus 10% van de nog te maken kosten.

In voorgaande voortgangsrapportages van het ontwikkelbedrijf is aangegeven dat de IFLO-methode voor de bepaling van de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen beperkingen kent. De methodiek houdt onder meer geen rekening met risico's van projecten die nog niet gestart zijn en de potentiële inkomsten in projecten. Wel heeft deze methode een goede signaalfunctie. In deze voortgangsrapportage wordt vooralsnog deze IFLO-norm gehanteerd, omwille van deze signaalfunctie.

In de onderstaande tabellen wordt inzicht gegeven in het totaal benodigde weerstandsvermogen op basis van de IFLO norm.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

	Saldo per 31-12-2014	Saldo per 31-12-2013
Aanwezige reserve en reserveringen		
Weerstandscapaciteit reserve Ontw ikkelbedrijf	7.501.393,48	7.682.340,98
Getroffen risicoreserveringen t/m 2026	20.998.851,78	25.903.871,28
Getroffen voorzieningen t/m 2026	22.160.118,00	23.274.543,00
Totaal risicoreserve Ontwikkelbedrijf	50.660.363,26	56.860.755,26

De getroffen risicoreserveringen t/m 2026 zijn inclusief de garantstellingen

IFLO norm	
boekw aarde per 31-12-2014	97.557.638 (excl. Garantstellingen)
Verw achte investeringen totaal (tot 2026)	211.073.334
Norm 10% boekw aarde	9.755.764
Norm 10% investeringen	21.107.333
Totaal benodigde weerstandcapaciteit	30.863.097

De IFLO norm per 31-12-2014 geeft aan dat een weerstandsvermogen nodig is van € 30,8 miljoen. Het weerstandsvermogen binnen het ontwikkelbedrijf op deze datum is € 7,5 miljoen. Conform de IFLO systematiek is dit niet voldoende.

De voornaamste reden hiervoor is het nog steeds actueel zijn van de in de 1^e voortgangsrapportage 2014 zijnde *verhoging* van de risicoreserveringen voor de projecten Logistiek Park Moerdijk en garantstelling Glastuinbouw Deurne.

Ondanks het signaal dat wordt afgegeven door het negatieve weerstandsvermogen conform de IFLO-norm achten wij het niet noodzakelijk aanvullende maatregelen te treffen.

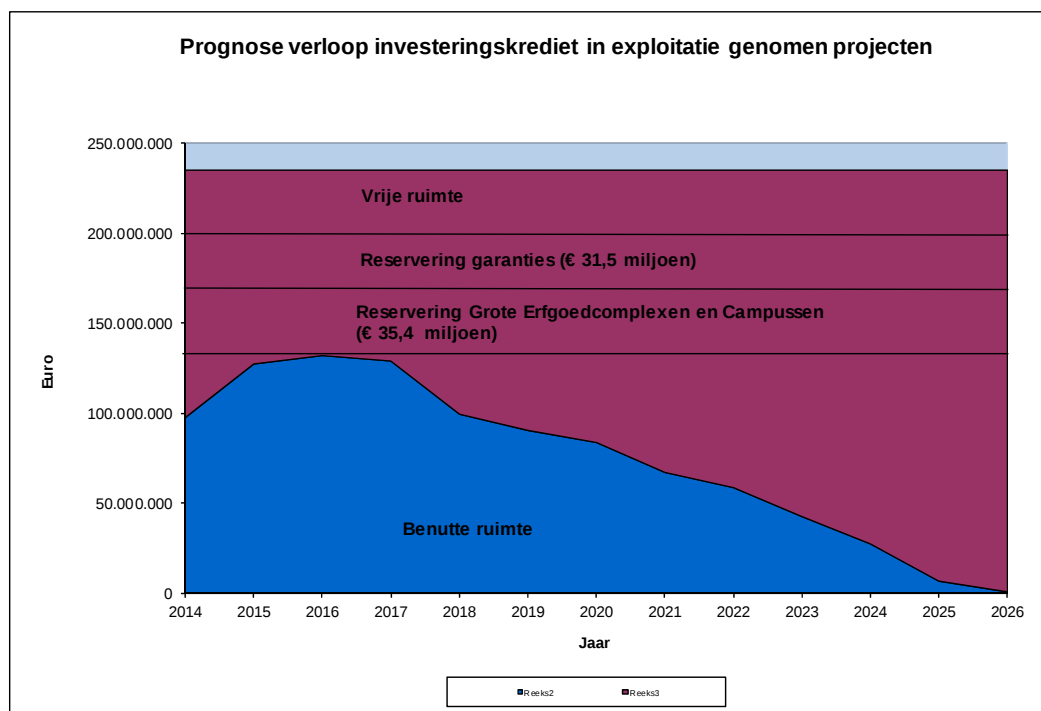
Het ontwikkelbedrijf kan op eigen kracht functioneren. Mocht verslechtering van de positie van de risicoreserve substantieel doorzetten, is ophoging van de risicoreserve een instrument.

Onderstaande punten onderbouwen deze keuze:

- Het meerjarenperspectief van de risicoreserve ontwikkelbedrijf (par. 3.2 voortgangsrapportage) laat zien dat er binnen de risicoreserve voldoende ruimte blijft bestaan om risico's van lopende projecten op te vangen. Rekening houdend met de afschaffing van de rentetoerekening zal naar verwachting het weerstandsvermogen hoger worden.
- Voor elk nieuw aan te gaan project binnen het ontwikkelbedrijf is verhoudingsgewijs minder ruimte in de risicoreserve beschikbaar. Bij elk besluit ten aanzien van nieuwe projecten zal nadrukkelijk de beschikbare ruimte binnen de risicoreserve toetsingscriterium zijn.
- De systematiek in het beheersstatuut ontwikkelbedrijf is dat een voorcalculatorische tekort in nieuwe projecten wordt afgedicht door een beleidsbudget. Hiermee wordt de risicoreserve verruimd. Een goed voorbeeld hiervan is het programma grote erfgoedcomplexen. Hiervoor is investeringskrediet grote erfgoedcomplexen reeds beschikbaar om voorcalculatorische risico's op te vangen.

3 Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf

3.1 Financiële prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf

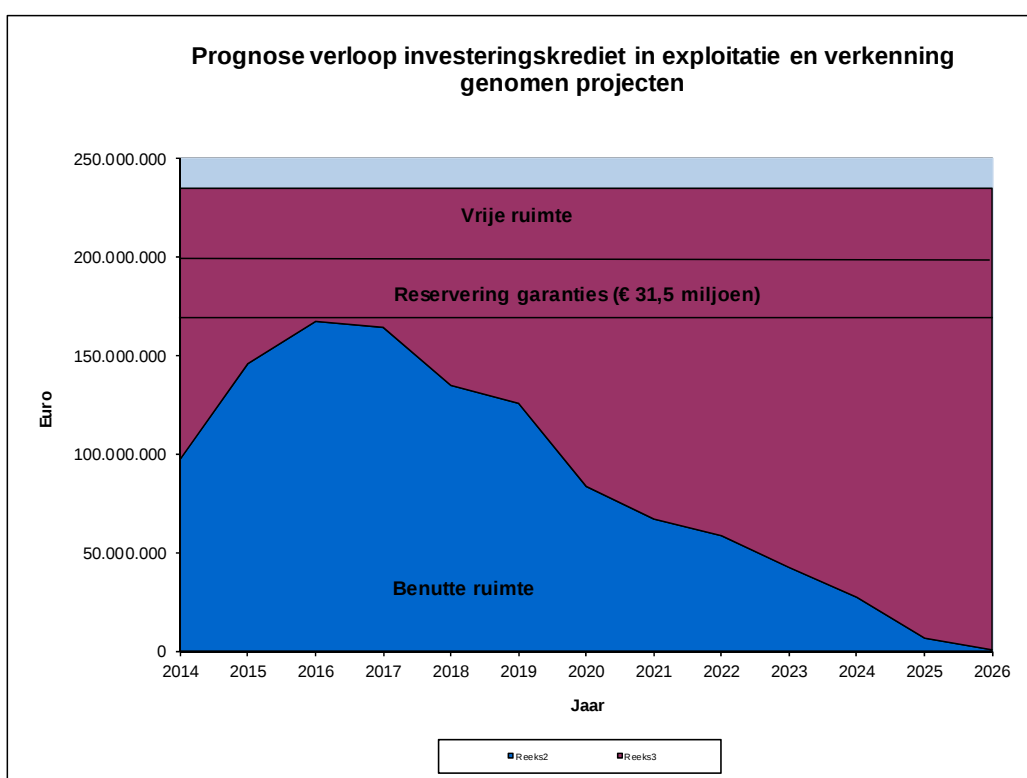


In deze grafiek is inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, inclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en exclusief garantstellingen. Het verloop van het krediet is opgebouwd uit de verwachte uitgaven en inkomsten van lopende projecten en waarover afzonderlijk per project besluitvorming heeft plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. het extra beschikbaar gestelde investeringsvolume voor de geldlening aan de TOM van € 75 miljoen, Logistiek Park Moerdijk groot € 9,4 miljoen en project Pivot Park Oss € 14,5 miljoen. Als onderdeel van het totale investeringskrediet ontwikkelbedrijf is € 60 miljoen gereserveerd voor grote erfgoedcomplexen en € 40 miljoen voor Campussen. De vastgestelde projecten¹ (o.a. Mariadal, De Dongecentrale, Moederhuis Franciscanessen, KVL, CHV en Bergoss) binnen dit thema zijn in deze figuur inzichtelijk gemaakt als onderdeel van de benutte ruimte. Van de in beginsel gereserveerde € 100 miljoen blijft na investering in genoemde projecten nog € 35,4 miljoen over.

Uitgangspunt binnen het Ontwikkelbedrijf is dat de gronden tegen boekwaarde worden verkocht en de eventuele verliezen opgevangen worden door de hoogte van de reserveringen in de risicoreserve Ontwikkelbedrijf. Eventuele exploitatiewinsten komen ten gunste van de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf, behoudens projecten binnen het thema Ruimte voor Ruimte. Hiervoor

¹ Uitgangsdatum 31-12-2014

komen de eventuele exploitatiewinsten ten gunste van de aflossing van de aangegane sloopvergoeding verplichting. Momenteel is er voldoende ruimte in het investeringskrediet om ook aan de garantstellingen te kunnen voldoen. Op het moment dat de kans groter wordt, gebaseerd op actuele risicoanalyses, dat we aan de garantieverplichting moeten voldoen, wordt deze opgenomen in het meerjarenperspectief van het revolverend investeringskrediet Ontwikkelbedrijf. In de paragraaf deelnemingen en garantstellingen zijn de maximale bedragen en looptijden van de garantstellingen opgenomen.



In deze grafiek is net als in de vorige grafiek inzichtelijk gemaakt wat het verloop is tot 2026 van het op dit moment benut krediet, inclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantstellingen. Echter het verschil met de vorige grafiek is dat hier de projecten die in de verkenningfase verkeren zijn toegevoegd. Het betreft projecten waarvan het investeringsvolume redelijkerwijs is in te schatten. Het betreft dus niet alle projecten welke binnen het Ontwikkelbedrijf in verkenning zijn. Het complete overzicht van het onderhanden werk van het Ontwikkelbedrijf is opgenomen in bijlage 3. De verkenningprojecten opgenomen in bovenstaande grafiek betreffen de volgende beleidsthema's:

- Grote erfgoedcomplexen: investering tot € 27,4 miljoen met een exitstrategie eind 2020.
- Campussen € 8 miljoen.

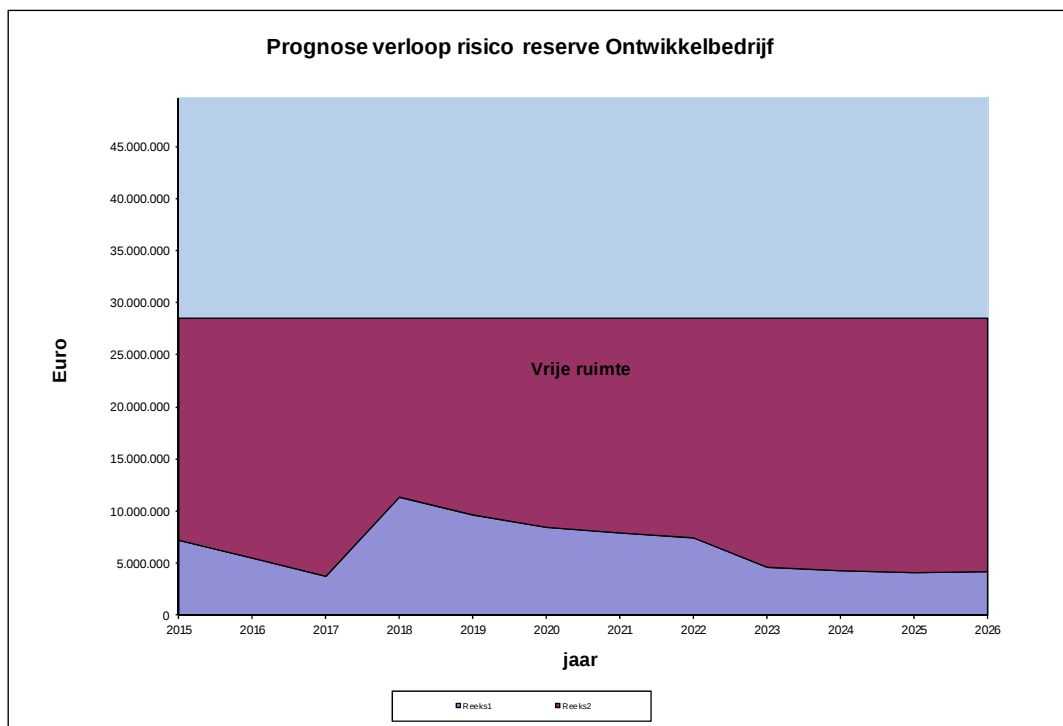
Over deze projecten dient nog besluitvorming plaats te vinden. Rekening houdend met de verkenningen is er voor de garantstellingen voldoende ruimte in het investeringskrediet om ook hieraan te kunnen voldoen.

In onderstaande tabel is een cijfermatige onderbouwing gegeven van het revolverend krediet van € 235 miljoen over de periode 2014 tot en met 2026. Hierbij is rekening gehouden met de opeisbaarheid van de garantstellingen en de ambities inzake Grote erfgoedcomplexen en de Campussen en is rekening gehouden met de besluitvorming tot en met 31-12-2014.

Overzicht verloop investeringskrediet inclusief verkenningen en niet in exploitatie genomen projecten.

jaar	Exploitatiesaldo (uitgaven -/- inkomsten)	Cumulatief saldo	Restant krediet	Garantie verplichting	restant krediet incl. garanties
2014	97.557.638	97.557.638	137.442.362		137.442.362
2015	48.453.074	146.010.712	88.989.288	31.500.000	57.489.288
2016	21.404.175	167.414.888	67.585.112	31.500.000	36.085.112
2017	-3.027.099	164.387.789	70.612.211	31.500.000	39.112.211
2018	-29.490.219	134.897.570	100.102.430	31.500.000	68.602.430
2019	-9.053.821	125.843.749	109.156.251	31.500.000	77.656.251
2020	-42.187.721	83.656.028	151.343.972	31.500.000	119.843.972
2021	-16.598.154	67.057.874	167.942.126		167.942.126
2022	-8.452.809	58.605.065	176.394.935		176.394.935
2023	-16.122.659	42.482.406	192.517.594		192.517.594
2024	-15.127.740	27.354.665	207.645.335		207.645.335
2025	-20.712.694	6.641.971	228.358.029		228.358.029
2026	-5.959.776	682.196	234.317.804		234.317.804

3.2 Financiële prognose risicoreserve en voorzieningen Ontwikkelbedrijf



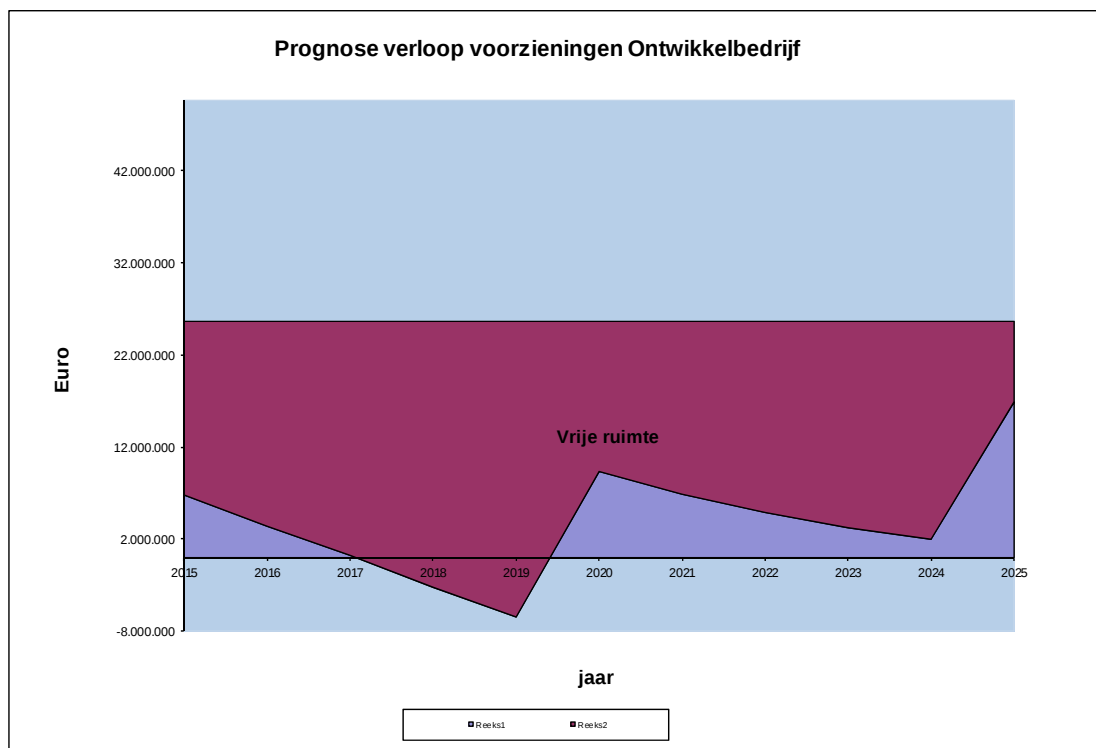
In bovenstaande grafiek is de prognose van het verloop van de risicoreserve ontwikkelbedrijf weergegeven welke is gebaseerd op de projecten in uitvoering. De hier gepresenteerde informatie betreft nadrukkelijk een prognose. Uitgangspunt is dat als in een project een verlies plaatsvindt dit in mindering wordt gebracht op het totaal van de risicoreserve ontwikkelbedrijf. Indien een reservering niet (geheel) nodig blijkt, valt deze vrij en wordt daarmee de benutte ruimte verlaagd en de resterende ruimte evenredig verhoogd.

Op de voortgangsrapportage momenten wordt uitdrukkelijk stil gestaan bij de hoogte van de risicovoorziening per project.

In de 1e voortgangsrapportage 2014 kwam in het meerjarenperspectief de reserve en voorziening eind 2021 uit op ruim € 16.867.201. In deze rapportage is het saldo geprognosticeerd op € 24.336.789 (zie onderstaande tabel). Deze verhoging wordt met name veroorzaakt door:

- Bate als gevolg van het niet meer toerekenen van rente aan de exploitaties, waardoor de risicoreservering lager uitvallen.
- Rente-inkomsten op geldleningen die worden toegevoegd aan de reserve.
- De verwachte beschikking van 9,8 miljoen heeft met name betrekking op Logistiek Park Moerdijk.
- De verwachte beschikking van 8,8 miljoen heeft betrekking op de deelnemingen businesspark Aviolanda en OLS BV.

Risicoreserve van het ontwikkelbedrijf				
jaar	saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	resterende ruimte per 31-12
2014	37.086.212,26	3.435.457,09	12.021.424,09	28.500.245,26
2015	28.500.245,26	2.692.340,24	9.859.660,38	21.332.925,12
2016	21.332.925,12	2.036.536,84	340.000,00	23.029.461,96
2017	23.029.461,96	1.853.948,00	100.000,00	24.783.409,96
2018	24.783.409,96	1.240.989,19	8.838.160,00	17.186.239,15
2019	17.186.239,15	1.807.437,00	100.000,00	18.893.676,15
2020	18.893.676,15	2.678.293,03	1.488.981,00	20.082.988,18
2021	20.082.988,18	609.500,00	71.750,00	20.620.738,18
2022	20.620.738,18	537.825,00	69.125,00	21.089.438,18
2023	21.089.438,18	2.893.250,73	66.500,00	23.916.188,91
2024	23.916.188,91	394.475,92	63.875,00	24.246.789,83
2025	24.246.789,83	183.100,00		24.429.889,83
2026	24.246.789,83	90.000,00		24.336.789,83



In bovenstaande grafiek is de prognose van het verloop van de voorzieningen van het ontwikkelbedrijf weergegeven welke is gebaseerd op de projecten in uitvoering. De hier gepresenteerde informatie betreft nadrukkelijk een prognose. Uitgangspunt is dat als in een project een verlies plaatsvindt dit in mindering wordt gebracht op de voorziening van het ontwikkelbedrijf. Indien een voorziening niet (geheel) nodig blijkt, valt deze vrij en wordt daarmee de benutte ruimte verlaagd en de resterende ruimte wordt toegevoegd aan de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. In onderstaande tabel is het meerjaren perspectief van de voorzieningen weergegeven.

Totaal voorzieningen Ontwikkelbedrijf				
jaar	saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	saldo per 31-12-
2014	23.274.543,00	6.747.796,00	4.362.221,00	25.660.118,00
2015	25.660.118,00	2.448.553,00	9.250.000,00	18.858.671,00
2016	18.858.671,00	3.393.128,00	0,00	22.251.799,00
2017	22.251.799,00	3.703.770,00	535.426,00	25.420.143,00
2018	25.420.143,00	3.465.710,00	0,00	28.885.853,00
2019	28.885.853,00	3.228.332,00	0,00	32.114.185,00
2020	32.114.185,00	2.599.085,00	18.403.119,00	16.310.151,00
2021	16.310.151,00	2.464.623,00	0,00	18.774.774,00
2022	18.774.774,00	1.983.746,00	0,00	20.758.520,00
2023	20.758.520,00	1.660.955,00	0,00	22.419.475,00
2024	22.419.475,00	1.244.973,00	0,00	23.664.448,00
2025	23.664.448,00	1.039.558,00	15.950.150,00	8.753.856,00

3.3 Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen

Overzicht deelnemingen, leningen en garantstellingen 2014-2026

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2018	6.488.160	6.488.160
	Leningen	Business Park Aviolanda	2014	2016	776.000	60.000
	Garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	0
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	18.403.119
	Garantie	TOM **)	2011	2018	7.000.000	3.500.000
Campussen	Deelneming (62%)	Pivot Park Oss	2012	2018	4.500.000	4.500.000
	Leningen	Pivot Park Oss	2012	2026	10.000.000	5.000.000
Grote Erfgoedcomplexen	Leningen	Veghel, CHV terrein	2014	2024	2.500.000	0
Totaal					62.702.954	37.951.279

*) lening Pivot Park Oss wordt gedekt uit de algemene risicoreserve (50%)

**) garantstelling komt in 2015 te vervallen op het moment dat de geldleningovereenkomst met de TOM is ondertekend.

4 Portfoliomanagement

4.1 Inleiding

Portfoliomanagement is zowel gericht op het sturen op de bijdragen van de projecten aan de realisatie van de provinciale beleidsdoelstellingen als het beheersen van en sturen op de risico's binnen de portfolio. Daarmee betreft portfoliomanagement het bewaken en het nemen van besluiten over lopende en nieuwe programma's en projecten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met veranderingen binnen beleidsprogramma's, projecten, de interne organisatie en met externe ontwikkelingen.

4.2 Ontwikkelingen binnen de provincie

In 2011 is het aantal projecten waarvoor het Ontwikkelbedrijf een verkenning uitvoert explosief gestegen. Belangrijke reden hiervoor is ten eerste de vaststelling van de Agenda van Brabant. Hierin zijn de rol van de provincie en nieuwe investeringsrichtingen bepaald. Ten tweede is in het bestuursakkoord 'Tien voor Brabant' aangekondigd dat de provincie de beweging maakt 'van subsidie naar participatie'. De uitvoering van deze beweging door beleidsclusters heeft als gevolg dat het Ontwikkelbedrijf (pro)actief bij een groeiend aantal beleidsthema's is betrokken. Er wordt een beroep gedaan op zowel de aanwezige deskundigheid, als het revolverend investeringskrediet. Gezien deze explosieve groei is prioritering van de inzet van menskracht en middelen van het Ontwikkelbedrijf van groot belang.

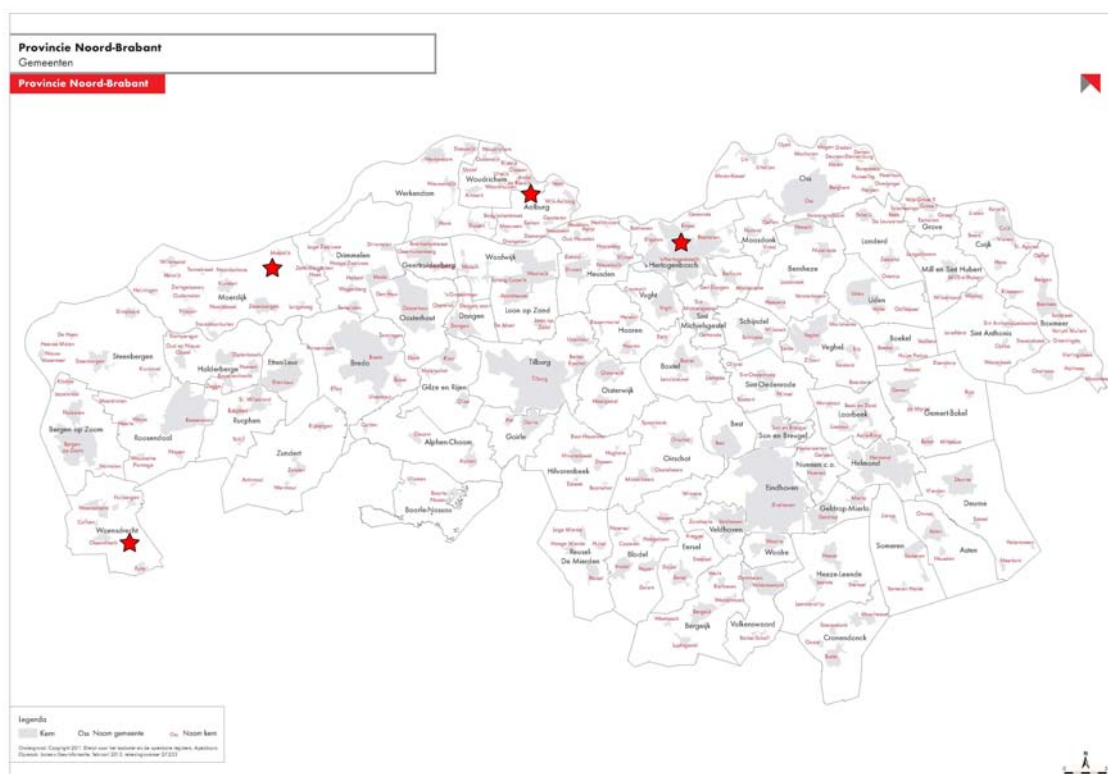
4.3 Portfoliomanagement binnen het Ontwikkelbedrijf

Bij de start van het Ontwikkelbedrijf in 2010, met de vaststelling van het Beheerstatuut Ontwikkelbedrijf door PS, zijn de destijds aanwezige projecten binnen bureau Vastgoed gebundeld tot portfolio van het Ontwikkelbedrijf. Daarnaast groeit zoals aangegeven het aantal thema's en projecten waarbij het Ontwikkelbedrijf is betrokken.

De projecten in de portefeuille van het Ontwikkelbedrijf zijn verdeeld in beleidsthema's. In onderstaande tekst wordt per thema het provinciaal belang, de verwachte ontwikkelingen binnen het beleidsthema, het verwachte boekwaardeverloop en genomen c.q. geraamde verliesnemingen ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf beschreven.

Met de gepresenteerde grafiek van het boekwaardeverloop wordt inzichtelijk gemaakt wat het verwachte verloop is tot 2026 van het op dit moment benutte krediet, inclusief geprognosticeerde stortingen en onttrekkingen uit de risicoreserve en garantstellingen. Het verloop van het krediet is opgebouwd uit de verwachte uitgaven en inkomsten van lopende projecten waarover afzonderlijk per project besluitvorming heeft plaatsgevonden. Verder wordt in een afzonderlijke grafiek de onttrekkingen uit de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf op basis van het worstcase scenario in beeld gebracht. Indien binnen een beleidsthema garantstellingen van toepassing zijn, worden deze in een afzonderlijke tabel inclusief reservering ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf in beeld gebracht.

4.3.1 Bedrijventerreinen



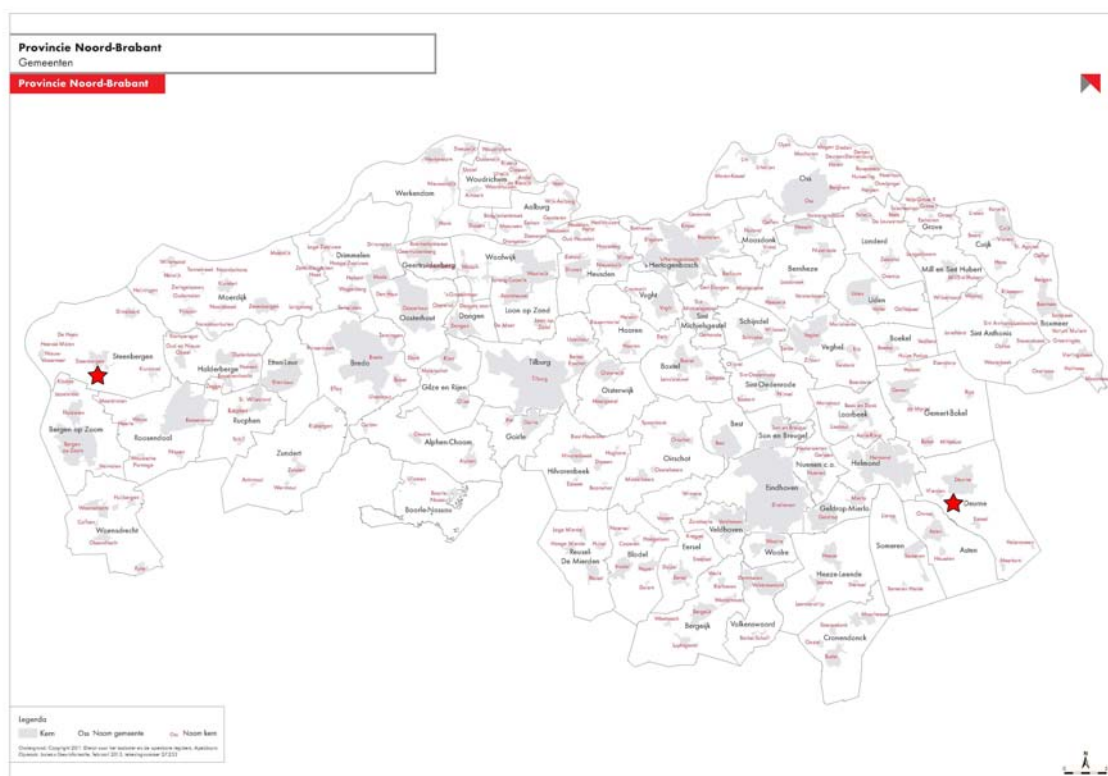
Overzicht garantstellingen

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	0
Totaal					2.500.000	0

Het provinciaal ontwikkelbedrijf is actief in Logistiek Park Moerdijk, businesspark Aviolanda regionale bedrijventerrein Land van Heusden en Altena en strategische positie in

‘s- Hertogenbosch.

4.3.2 Glastuinbouwprojecten



Overzicht garantstellingen

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	15.874.692
	Garantie	TOM	2011	2018	7.000.000	3.500.000
Totaal					35.938.794	19.374.692

De provinciale inbreng in glastuinbouwprojecten is op verschillende manieren vormgegeven. De provincie participeert in de Tuinbouw OntwikkelingsMaatschappij (TOM) en heeft daarnaast een garantstelling afgegeven aan de TOM om glastuinbouwlocaties te kunnen ontwikkelen. Ook 'stalt' de provincie tijdelijk gronden voor de TOM binnen het provinciaal ontwikkelbedrijf. Met de TOM zijn overeenkomsten gesloten die erin voorzien dat deze gronden in 2014, respectievelijk 2015 voor de verwervingsprijs met rente plus bijkomende kosten worden overgenomen door de TOM. Voor de glastuinbouwlocatie Deurne is een garantstelling met de gemeente aangegaan volgens welke de provincie in 2020 niet uitgegeven grond zal overnemen tegen de volledige kostprijs. Ten behoeve van ontwikkeling van het Agro- en Foodcluster West Brabant/Nieuw Prinsenland (AFCWB/AFC NP) verzorgt het provinciaal ontwikkelbedrijf het beheer van de overeenkomsten tussen betrokken partijen, en de grondverwerving, inclusief onteigening indien nodig.

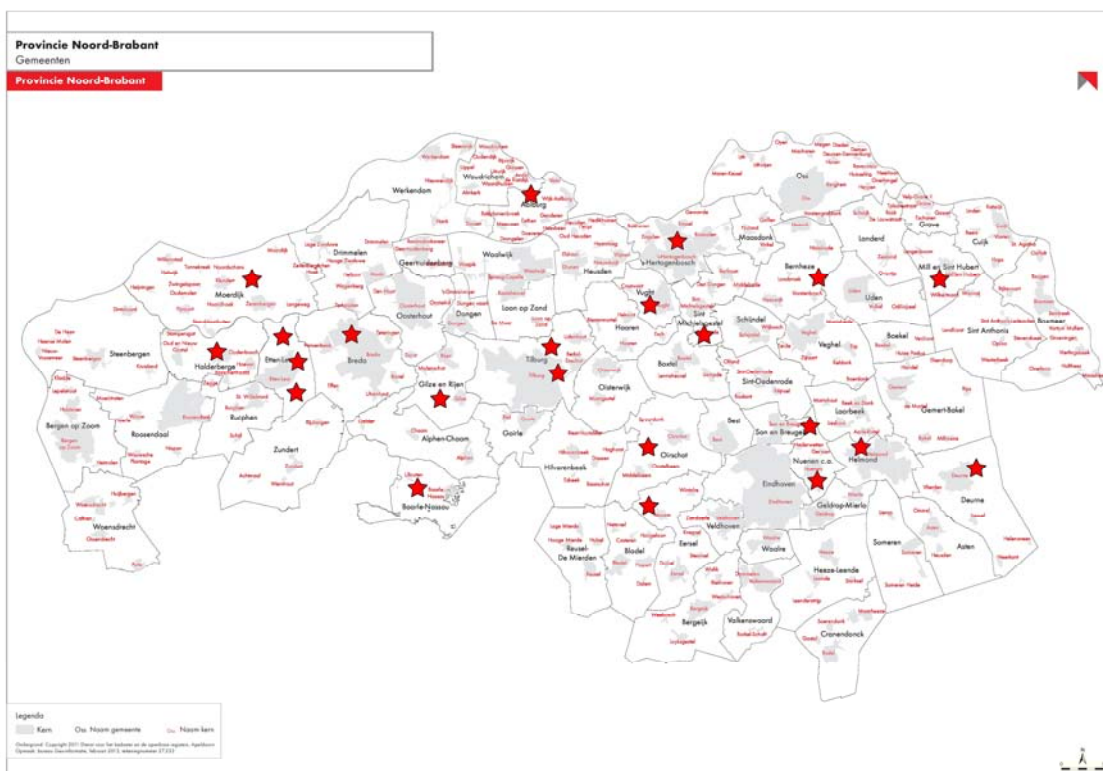
De daadwerkelijke ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven in de gebieden waarin de TOM een rol speelt, is afhankelijk van individuele ondernemersbeslissingen en is in de huidige marktomstandigheden moeilijk te voorspellen. Tot op heden heeft de TOM 145 ha glastuinbouwgrond uitgegeven. Dit is 29% van haar doelstelling (500 ha).

In opdracht van de TOM marktonderzoek verricht voor de projectvestigingsgebieden Deurne en Dinteloord (AFCWB/AFC NP). In het gebied Deurne kan volgens dit onderzoek tot 2020 niet of nauwelijks enige bedrijfsvestiging worden verwacht, daarna mogelijk wel. Mede op basis hiervan hebben de aandeelhouders van Tuinbouwvestiging Deurne, zijnde de gemeente Deurne en de TOM, besloten de beheers- en ontwikkelingskosten voor het gebied te minimaliseren totdat de marktkansen toenemen. Voor het gebied Dinteloord (AFCWB/AFC NP) stelt het onderzoek dat de vooruitzichten voor uitgifte in de periode 2015 – 2020 gunstig zijn.

De nieuwe inzichten over de ontwikkeling van het projectvestigingsgebied Deurne hebben ertoe geleid dat de risicovoorziening in verband met de aan de gemeente verstrekte garantie fors is verhoogd. Voor de ontwikkeling van het projectvestigingsgebied Dinteloord ((AFCWB/AFC NP) heeft de TOM nieuwe exploitatieberekeningen gemaakt waaruit naar voren komt dat zij behoefte heeft aan extra kapitaal en dat er vrijwel zeker een flink verlies zal overblijven.

In 2014 is het besluit genomen om de omvorming van de TOM mogelijk te maken, zodat de door de aandeelhouders voorgestane ontwikkeling van het projectgebied voor glastuinbouw in het Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland (AFC NP) veilig wordt gesteld. Dit is van belang voor de duurzame productie van groenten, de werkgelegenheid in West-Brabant, en om het AFC NP te kunnen laten uitgroeien tot een productie- en innovatiecentrum van de biobased economy. Hiervoor wordt een geldlening van maximaal 75 miljoen beschikbaar gesteld ten laste van het investeringskrediet van het Ontwikkelbedrijf.

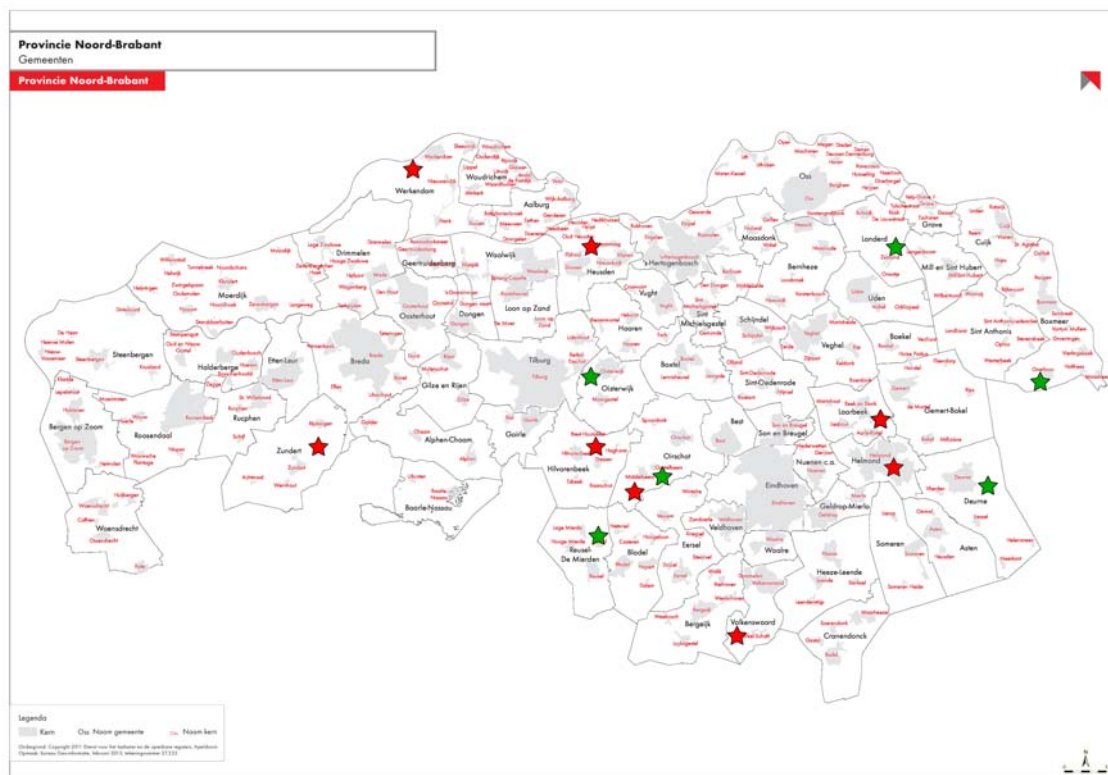
4.3.1 Ruimte voor Ruimte



De provincie heeft aan de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw, de voormalige militaire terreinen en de sloop van overbodige bebouwing een bedrag van ca. € 216 miljoen uitgegeven. Deze kosten moeten worden terugverdiend door de uitgifte van in het algemeen ruime woningbouwkwavels. Dit is de aanpak ruimte voor ruimte. De provincie geeft de woningbouwkwavels in principe niet zelf uit. Samen met private partijen heeft zij hiervoor de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (ORR) opgericht. De ontwikkelingsmaatschappij heeft tot op heden € 113 miljoen van de al betaalde saneringskosten terugverdiend. Locaties waar nog geen overeenstemming is bereikt over de voorwaarden van ontwikkeling tussen de provincie en de ORR worden door het provinciaal Ontwikkelbedrijf uitgevoerd. In bovenstaande afbeelding zijn de ruimte voor ruimte locaties van het provinciaal Ontwikkelbedrijf in beeld gebracht.

De huidige problemen op de woningmarkt hebben duidelijk invloed op het tempo waarin het nog resterend bedrag wordt terugverdiend. Als gevolg van de verslechterde marktomstandigheden lopen de kavelverkoop terug (vóór de crisis werden 50 tot 100 kavels per jaar verkocht, op dit moment is dat circa 50 kavels per jaar).

4.3.2 Transitie Stad en Platteland RLG



- ★ **LOG's**
- ★ **Overige Projecten**

Onder regie van de provincie heeft de afgelopen jaren met vele partners de reconstructie en revitalisering van het platteland plaatsgevonden op basis van de Reconstructiewet. Sinds 2010 is de koers in beweging gekomen. De Agenda van Brabant positioneert een vitaal platteland als een noodzakelijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Brabant tot een attractieve topkennisregio. Uit het maatschappelijke debat werd duidelijk dat de ontwikkeling van de landbouw van groot-groter-grootst niet langer houdbaar is; gezondheid en biodiversiteit blijven achter bij de doelstellingen.

In 2011 is het koersdocument Transitie Stad en Platteland opgesteld, daarin is aangegeven dat de provincie haar regelgeving aanpast en daarmee de Brabantse ondernemers en burgers uitnodigt en uitdaagt om (economische) activiteiten zo in te vullen dat ze (ook) bijdragen aan een 'Beter Brabant'.

Met het koersdocument zet de provincie een nieuwe stap naar een andere rol als overheid; creativiteit en ondernemingslust van burgers en ondernemers komen nog meer centraal te staan. Dit vergt een open, faciliterende instelling. Ook vergt het vertrouwen in de bedenkers en de

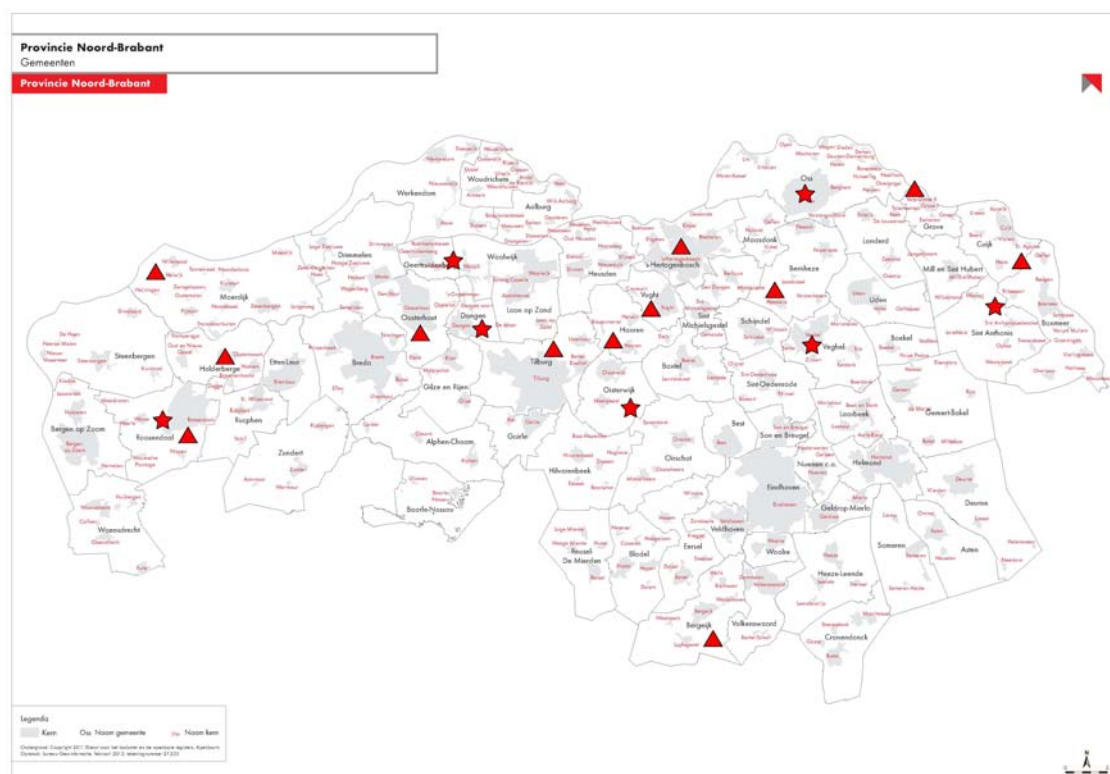
uitvoerders van plannen. Ten slotte vergt het lef om de risico's die daar onlosmakelijk aan verbonden zijn te nemen en zo de geboden kansen te benutten.

Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG's)

In 2014 verdwijnen de LOG's met het in werking treden van de Verordening Ruimte 2014. Er worden dan ook geen locaties meer gekocht voor het realiseren van de LOG's. Er wordt bovendien niet voorzien dat het ontwikkelbedrijf nog vervangende locaties zal aankopen ten behoeve van bedrijven die om een andere reden gaan verplaatsen. De praktijk leert dat ondernemers zelf het beste in staat zijn om zo nodig vervangende bestaande locaties te verwerven. De 5 locaties die nog wel in het bezit zijn, zijn in het verleden verworven ten behoeve van de uitvoering van de Reconstructie. De strategie is deze op korte termijn te verkopen. Het betreft overigens hoofdzakelijk locaties met een bestaand bouwblok <1,5 hectare. De ontwikkeling van locaties met grotere omvang past niet meer in het provinciale beleid. Hierop is inmiddels extra afgeschreven.

Voorgaande neemt niet weg dat het ontwikkelbedrijf ook in de toekomst een belangrijke rol kan spelen bij de realisatie van provinciale doelen ten aanzien van veehouderijbedrijven. Binnen de kaders van het beheers statuut alsmede de Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 kunnen alle vastgoedaspecten door het ontwikkelbedrijf worden opgepakt.

4.3.3 Grote erfgoedcomplexen (de Erfgoedfabriek)



- ★ **Erfgoedcomplex**
- ▲ **Lopende verkenningen**

De provincie Noord-Brabant wil zich ontwikkelen tot top-regio op het gebied van kennis en innovatie. Een aangenaam en bijzonder leef- en vestigingsmilieu is daarbij belangrijk. De revitalisering van de grote Erfgoedcomplexen (kloosters, fabrieken, landgoederen en forten en kazernes) kan hierin een belangrijke impuls geven. De grote Erfgoedcomplexen kunnen als identiteitsdragers van Brabant traditie en economische innovatie op vernieuwende wijze met elkaar verbinden. Van belang is dat de herbestemming aansluit bij de identiteitswaarde die deze complexen hebben.

De provincie heeft € 119 miljoen beschikbaar gesteld voor het toekomstbestendig maken van een aantal grote Erfgoedcomplexen. De provincie is niet zoals gebruikelijk was subsidieverstrekker of regisseur. De provincie zal als partner meedoen, en kan een ontwikkelrol en/of financieringsrol innemen. Het streven is om samen met partners te investeren, én terug te verdienen. Een revolverende aanpak dus. De complexe opgave, het samenwerken met partners, niet langer alleen regisseren, maar ook participeren, vraagt om speelruimte. De provincie zoekt naar een leidraad om anderen te verleiden om met goede ideeën te komen die passen bij de doelstellingen en ambities van het programma grote Erfgoedcomplexen.

Tijd, is zeker in de huidige marktomstandigheden, een belangrijke factor. Ruimte in tijd is nodig voor bekendheid bij een breder publiek en bij geïnteresseerde ondernemers te realiseren. Maatwerk en experimenteerruimte zijn nodig. Tijdelijke invullingen van nieuwe functies in oude gebouwen worden ingezet zodat het gebied kan opbloeien waardoor de uiteindelijke herontwikkeling een kans krijgt.

Ontwikkeltrajecten, zeker indien grootschalig en langdurig, kennen altijd een risico. In de aanpak die de provincie voorstaat, is dit risico groter dan normaal:

- De provincie gaat bij de selectie uit van het belang van het behoud van het cultureel erfgoed en niet van de opbrengstpotentie bij herontwikkeling.
- De provincie wil bij de herontwikkeling niet op voorhand uitgaan van de meest renderende herbestemming maar van een functie passend bij het cultureel erfgoed en de lokale en regionale identiteit van het object en de omgeving.
- De provincie wil geen onnodige nieuwbouw dan wat landschappelijk aanvaardbaar is en nodig is voor de financiering voor het behoud van het cultureel erfgoed.

De provincie zet zich in om de komende jaren minstens 20 complexen te herontwikkelen. De provincie neemt mede zelf het initiatief bij het investeren in belangwekkende cultuurhistorische complexen, door op verschillende niveaus allianties aan te gaan met partners.

Voortgang

Over de voortgang kan het volgende worden gemeld:

Intakes

Ten opzichte van het jaar 2013 is het aantal intakegevallen op gelijk niveau gebleven. Nog steeds melden zich eigenaren en/of initiatiefnemers aan met een verzoek tot provinciale participatie.

Verkenningen

De provincie is eind 2014 actief in een 13tal verkenningen. Volgens planning zou in 2014 een aantal verkenningen worden afgerond en voorgelegd aan Provinciale Staten voor besluitvorming: de Ploeg in Bergeijk, St Louis en St Anna in Oudenbosch, Fort Sabina Moerdijk, Witte Kasteel in Loon op Zand, de Nieuwstraat in Breda en twee kloosters in Grave. Het verkenningsproces van de Ploeg, Oudenbosch en Fort Sabina zijn verlengd. Nieuwe inzichten van betrokken partners leiden tot nieuwe voorstellen die in 2015 er besluitvorming worden voorgelegd.

Bij een aantal verkenningen in 2014 (Witte Kasteel in Loon op Zand, de Nieuwstraat in Breda en twee kloosters in Grave, kasteel Gemert) hebben betrokken partners tijdens het verkenningenproces andere instrumenten gevonden om tot herontwikkeling van het erfgoed te komen. Tenslotte zijn naast de bestaande verkenningen een aantal nieuwe verkenningen opgestart zoals de Batafabriek te Best en Stevensbeek (Lactaria/kloostercomplex) in Stevensbeek

Projecten

Van de bestaande 7 projecten van de grote erfgoedcomplexen Mariadal in Roosendaal, Dongecentrale in Geertruidenberg, Moederhuis in Dongen, CHV te Veghel, Bergoss te Oss en Leerfabriek KVL in Oisterwijk is het project MOB Wanroij meegenomen als voorbeeld van een herontwikkelingsproject voor erfgoed. De projecten zijn in uitvoering. Dat betekent dat de kaders zijn bepaald voor de herontwikkeling van de complexen en in samenwerking met partners daaraan uitwerking wordt gegeven. De eerste resultaten worden zichtbaar o.a. door oplevering van de kantoorvilla Bergoss en de ingebruikname door de culturele instellingen van een deel van het CHV complex, de start van de restauratie van MOB-Wanroij. Ook is de eerste fase van de renovatie van Moederhuis Dongen gereed en is het kantoorcomplex KVL geopend.

Analyse

Het uitvoeringsprogramma Erfgoed 2012-2015 is geëvalueerd (beleidsevaluatie ex art 217a PW). Daarin is ook het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen meegenomen, als onderdeel van het erfgoedbeleid. Naast deze beleidsevaluatie is een aparte analyse uitgevoerd naar de grote erfgoedcomplexen, met het doel om in het licht van de veranderende markt en op basis van de opgedane ervaring, de werkwijze van het programma aan te scherpen. De evaluatie, de analyse en de daarbij horende Statenmededeling zijn op 2 december door GS vastgesteld en aan de Staten gezonden.

Het college concludeert op basis van de analyse dat het programma grote erfgoedcomplexen nog steeds relevant is. Het programma Grote Erfgoedcomplexen is learning by doing gestart vanuit het belang van het cultuurhistorisch waardevol erfgoed. Deze aanpak levert concrete resultaten op. Nu we een aantal jaren ervaring hebben opgedaan met het programma zijn er aanpassingen nodig. De provinciale betrokkenheid wordt nu te veel vanuit het perspectief van investeren vormgegeven,

waarbij het realiseren van 20 herbestemde complexen met een provinciale investering te veel een leidende doelstelling is geworden. Het uitgangspunt is echter de beweging op gang krijgen en dit proces te faciliteren. Er is meer beleidsinhoudelijke sturing nodig. De aanpak moet scherper door gericht te kiezen, beweging te stimuleren en projecten te realiseren door ze slim te ondersteunen en door de verkenningfase als een apart product te benoemen.

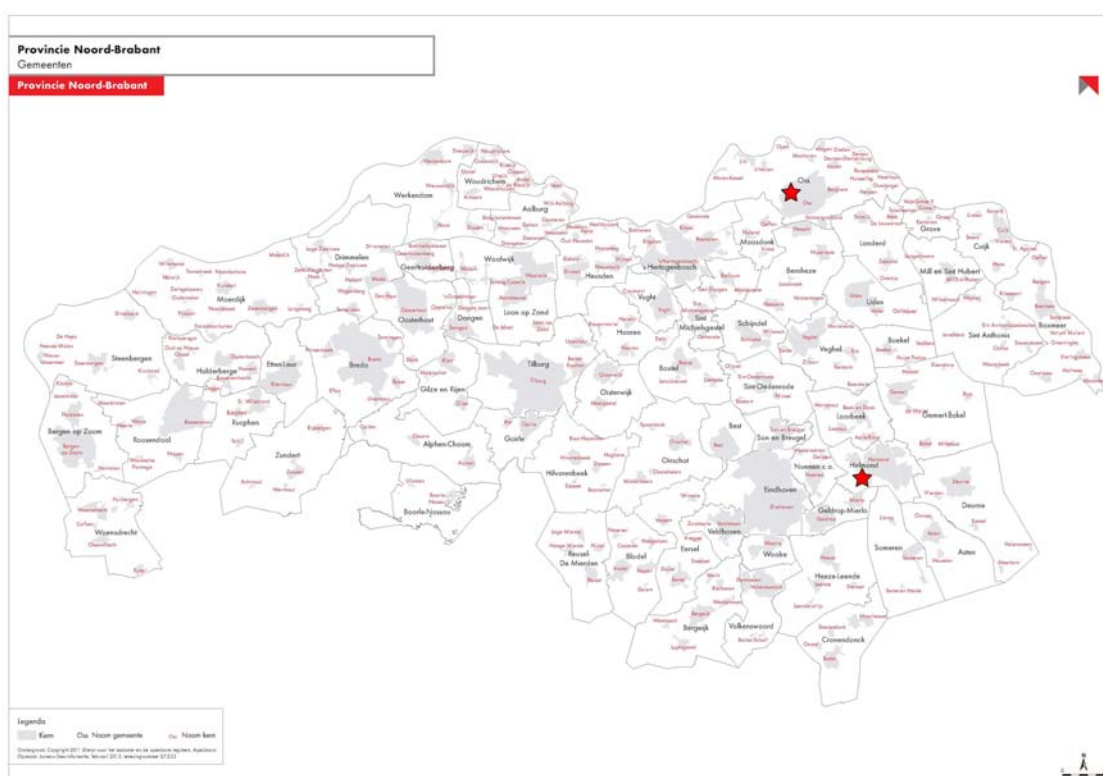
De volgende aanpassingen worden noodzakelijk geacht:

- duidelijke inhoudelijke beleidsopgaven opnemen door per segment helder te formuleren wat inhoudelijke, economische, fysieke en procesopgave is;
- de initiatief/verkenningfase benoemen als een apart product met een beperkt budget waarmee beweging rond initiatieven op gang worden gebracht. Na deze fase benoemen we per complex expliciet de rol van de provincie.
- uitwerken van twee ontwikkelstrategieën, namelijk topdown initiëren en bottom up faciliteren.
- besluitvorming van PS vanuit een kaderstellende rol invullen. De uitvoering van het programma, nl. besluitvorming over investeringsvoorstellen, komt bij GS te liggen. GS informeren PS in voortgangsrapportages;

Op basis van de beleidsevaluatie en de analyse achten GS het nodig om te komen tot één aangepast beleidskader erfgoed dat fungeert als koepel voor het totale erfgoedbeleid, inclusief het programma Grote Erfgoedcomplexen

In bijlage 4 wordt nader ingegaan op de voortgang van de projecten verkenningen en de resultaten van de evaluatie.

4.3.4 Campusontwikkelingen



Noord-Brabant heeft de ambitie om tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's te behoren om welvaart en de duurzame ontwikkeling in de regio te stimuleren. Om innovatieve economische bedrijvigheid in de Brabantse regio te stimuleren zijn broedplaatsen en open innovatie van belang. Campussen hebben specifieke eigenschappen die open innovatie stimuleren. In de Agenda van Brabant is verwoord dat campusontwikkeling, gekoppeld aan een (boven)regionale agenda, nadrukkelijk kansen biedt om de ambitie van Brabant te realiseren.

In de afgelopen jaren heeft campusontwikkeling in Brabant een ware vlucht genomen en de provincie Noord-Brabant heeft hier op verschillende manieren een rol in gepakt. Zo heeft de provincie bijgedragen aan de totstandkoming van incubatorgebouwen op de High Tech Campus (Bèta) en het TU/e-terrein (Twinning). Bij Aviolanda heeft de provincie een rol gespeeld in de grondverwerving van Fokker en de ontwikkeling van de campus. In het proces 'Sterke regio's vanuit de FES gelden heeft de provincie bijgedragen aan faciliteiten op de High Tech campus en de Automotive campus. Ook via de programma's Samen Investeren Brabantstad en Samen Investeren West-Brabant zijn campusgelieerde innovatieactiviteiten gefinancierd.

De verzoeken van initiatiefnemers (bedrijven, gemeenten, consortia) die de Provincie blijven bereiken om een rol te spelen in campusontwikkeling (concrete, recente voorbeelden zijn MSD, Biobased, Dinalog, Homburg, Solliance, Metal Valley) versterken de noodzaak om het provinciale

belang vorm en inhoud te geven, teneinde een zorgvuldig besluitvormingsproces te faciliteren. De provinciale inzet bij campusinitiatieven zal variëren. Afhankelijk van bijvoorbeeld het stadium waarin het campusinitiatief zich bevindt, het ontwikkelpotentieel, het onderliggende businessplan, de maatschappelijke relevantie kan de inzet van de provincie uiteenlopen van het enthousiasmeren en verbinden van partners tot (vergaande) participatie en investeringen.

Het provinciaal ontwikkelbedrijf participeert in de campus Pivot park en GS hebben in 2012 een besluit genomen onder condities te gaan participeren in de High Tech Automotive Campus (HTAC) in Helmond. In 2015 worden deze condities nader besproken en uitgewerkt met de partners waaronder de gemeente Helmond.

5 Voortgang stimuleringsmaatregelen Woningbouw

5.1 Inleiding

In 2009 hebben PS € 250 miljoen beschikbaar gesteld ten behoeve van de stimuleringsmaatregelen woningbouw. Van dit budget is € 45 miljoen beschikbaar voor het opvangen van (eventuele) verliezen (risico reserve woningbouw). De stimuleringsmaatregelen woningbouw zijn een substantieel onderdeel van het totale maatregelenpakket voor het bestrijden van de gevolgen van de economische crisis in de provincie Noord Brabant.

In onderstaande paragrafen wordt de stand van zaken per 31 december 2014 beschreven en een vooruitblik gegeven op het verdere verloop van de afzonderlijke regelingen. Daarnaast wordt ingegaan op de uitkomsten van de risicoanalyse over het hele maatregelenpakket welke in de eerste helft van 2014 is uitgevoerd. Tenslotte wordt een financiële prognose van de risico reserve woningbouw beschreven. Bij de stimuleringsmaatregelen woningbouw is onderscheid gemaakt in maatregelen voor consumenten en producenten.

5.1 Maatregelen consumenten

Stimulering van de consumentenzijde is vormgegeven door de:

- Brabantse woonlastenverzekering;
- Brabantse waardebescherming nieuwbouw woningen;
- Brabantse starterslening;
- Brabantse verkoopgarantie.

Alle regelingen zijn inmiddels gesloten. Van de Brabantse woonlastenverzekering is slechts zeer beperkt gebruik gemaakt. Deze maatregel blijft in deze rapportage verder buiten beschouwing. Met de consumenten maatregelen is de bouw van nagenoeg 2500 woningen gestimuleerd.

5.1.1 De Brabantse Waardebescherming nieuwbouw woningen

De Brabantse waardebescherming is een regeling waarop mensen die een nieuwbouwwoning hebben gekocht binnen drie jaar na aankoop van de nieuwbouwwoning beroep kunnen doen. Men kan slechts beroep doen op de regeling in een aantal gevallen, waarbij in ieder geval sprake dient te zijn van een dermate hoge inkomensdaling dat de woonlast niet meer kan worden voldaan en sprake is van gedwongen verkoop van de woning.

Van deze regeling is zeer beperkt gebruik gemaakt. Tot 31 juli 2015 kan nog van deze waardebescherming gebruik worden gemaakt. Gezien de criteria waaraan potentiële deelnemers moeten voldoen is de verwachting dat het aantal deelnemers aan deze regeling klein blijft.

5.1.2 Brabantse startersregeling

Brabantse starters op de woningmarkt kunnen een lening aanvragen voor de koop van hun woning. De startersleningen kennen een looptijd van 30 jaar (deze kan worden gezien als een 2e hypotheek). De eerste drie jaar zijn rente- en aflossingsvrij. Na drie jaar wordt door de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVN, de beheerder van de regeling) een hogere rente dan de marktrente in rekening gebracht.

De Brabantse starterslening is een succes. De provincie heeft in 2009 een bedrag van € 15 miljoen vrijgemaakt voor deze regeling. Per 31 december 2013 zijn binnen deze regeling ruim 1.550 startersleningen verstrekt, daarmee is het budget nagenoeg uitgeput. Gezien het succes van deze regeling is in 2013 een nieuwe tranche opengesteld aansluitend op extra middelen van de rijksoverheid. Voor deze nieuwe tranche is eind 2013 € 12 miljoen beschikbaar gesteld. Hiervoor zijn ruim 1.700 startersleningen verstrekt.

De ervaring van de SVN uit het verleden is dat verhoging van de rente na 3 jaar voor veel starters (ca. 70%) aanleiding is om de startersleningen af te lossen en het geleende bedrag onder te brengen bij de 1e hypotheek. Gelet op de aanscherping van de regels voor het verstrekken van een hypotheek en de economische ontwikkelingen dat dit percentage een stuk lager is. Dit betekent dus dat de provincie de aflossing op haar investering na verloop van een langere periode dan 3 jaar zal ontvangen. Daar er na drie jaar een hogere rente dan de marktrente aan de provincie wordt vergoed zullen naar verwachting minimaal de aanvullende beheerskosten kunnen worden gedekt uit de hogere rente-inkomsten. Het risico van niet kunnen aflossen door hypotheeknemers is volledig afgedekt via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

5.1.3 Brabantse Verkoopgarantie

De provincie Noord-Brabant heeft in 2009 de Brabantse Verkoopgarantie (BVG) ingesteld ter stimulering van de woningmarkt aan de consumentenzijde. Kopers van nieuwbouwwoningen hadden daardoor de mogelijkheid om een verkoopoptie te ondertekenen voor hun huidige woning. De provincie verplicht zich daardoor tot het afnemen van de woning tegen 90% van de taxatiewaarde op het moment van het sluiten van de garantieovereenkomst. In 2012 zijn de eerste woningen door de provincie afgenomen.

Sinds medio 2011 is ingezet om de verkoop van de woningen te stimuleren door actief, voor afloop van de tweejarige garantieperiode, in gesprek te gaan met verkopers en betrokken makelaars. Dit heeft aantoonbaar resultaat gehad. De vraagprijs van de woningen was in veel gevallen teruggebracht naar de garantiewaarde, waardoor deze marktconform kon worden aangeboden en verkocht. Ook de mogelijkheid van een marktconforme provinciale bijdrage onder de aankoopgarantiewaarde door de provincie heeft geleid tot meer verkopen.

In juli 2012 is de aanbestedingsprocedure afgerond om een externe partij de inname, het beheer en de verkoop van de woningen in provinciale eigendom uit te voeren. De opdracht is gegund aan VB&T te Eindhoven.

Tussen 2009 en december 2013 zijn 1295 aanvragen binnengekomen voor de BVG. Dit aantal aanvragen heeft geleid tot 932 verkoopopties. Met name de verkoop van woningen (al dan niet met tussenkomst van de provincie) heeft als consequentie dat per 31 december 2014 121 woningen in bezit zijn van de provincie voor een waarde van € 20 miljoen. Binnen welke termijn en tegen welke waarde de provincie deze portefeuille kan afstoten is afhankelijk van de

ontwikkelingen op de woningmarkt. In de paragraaf over de risicoanalyse wordt hier verder op ingegaan.

Per 31-12-2014 geldt de volgende situatie:

- Tegen een bedrag van € 20 miljoen heeft de provincie 121 woningen in eigendom.
- Daarnaast heeft de provincie 170 woningen verkocht voor een bedrag van 33,4 miljoen. De aankoopwaarde van deze woningen was in totaal € 39,6 miljoen. Het verkoopverlies van € 6,1 miljoen is ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw gebracht.
- Op grond van de woningportefeuille ultimo 2012 is op basis van actuele taxatierapporten gebleken dat de geactiveerde waarde te hoog is. Op grond van deze constatering heeft er een afwaardering plaatsgevonden van 15% op deze woningen. Dit heeft geresulteerd in een verlies van € 2,5 miljoen, die in 2012 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw is gebracht. Voor 2013 is opnieuw op grond van actuele taxatierapporten de woningportefeuille bezien en afgewaardeerd met € 6,2 miljoen. Dit verlies is in 2013 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw gebracht. In het laatste kwartaal van 2014 is de gehele portefeuille opnieuw worden getaxeerd. De financiële consequenties hiervan ad € 1,2 miljoen zijn bij het opstellen van de jaarrekening 2014 ten laste van de risicoreserve stimulering woningbouw gebracht.

5.2 Maatregelen producenten

De stimulering van de productenzijde is vormgegeven in de vorm van maatwerk. Afhankelijk van de problematiek is er sprake van een bijdrage van de provincie in de vorm van een:

- renteloze lening;
- lumpsum bedrag;
- garantstelling;
- Brabants Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen.

Met deze producentenmaatregelen is de bouw van nagenoeg 3000 woningen gestimuleerd.

5.2.1 Renteloze lening/lumpsum bedrag

Om te stimuleren dat woningbouwprojecten worden gerealiseerd heeft de provincie aan gemeenten en woningbouwcorporaties renteloze leningen (25) verstrekt voor € 19,4 miljoen en lumpsum bedragen (10) uitgekeerd voor € 0,3 miljoen. De lumpsum bedragen zijn gebaseerd op de hoogte van de rentekosten binnen de betreffende projecten. Deze lumpsum kosten zijn in het jaar van betaling ten laste van de risicoreserve woningbouwstimulering gebracht.

Er zijn 18 projecten volledig gerealiseerd en 4 projecten in een afrondende fase.

Van de renteloze leningen zijn er inmiddels 3 afgelost voor een bedrag van € 4,7 miljoen. Het resterende leningbedrag € 14,7 miljoen zal in de jaren 2015 tot en met 2017 worden afgelost

5.2.2 Garantstellingen

Er zijn 3 garantstellingen afgegeven voor een bedrag van € 20 miljoen. De garanties zijn afgegeven op basis van nog te verkopen woningen bij de start van de bouw van het project. Pas bij oplevering van het project wordt de definitieve hoogte van het garantiebedrag bepaald. Aangezien er in de

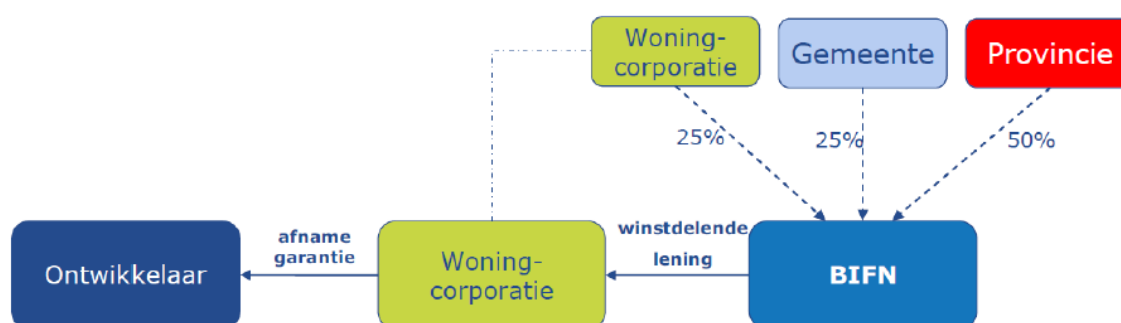
tussentijd nog woningen zullen worden verkocht, zal het uiteindelijke garantiebedrag lager zijn dan bij aanvang. Telkens als woningen worden verkocht kan het garantiebedrag worden teruggebracht. In 2017 moeten alle garanties zijn afgebouwd. Doordat het garanties zijn voor nog te verkopen woningen is het verloop van de garantstellingen in de tijd moeilijk te bepalen.

Voor de garantstelling ten behoeve van de woningbouwvereniging WSG in Geertruidenberg zijn beheersmaatregelen getroffen gezien de financiële situatie van deze instelling. PS zijn hier afzonderlijk over geïnformeerd.

5.2.3 Brabantse Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen

De Brabantse investeringsfondsen zijn opgericht om een afzetgarantie te kunnen geven aan projectontwikkelaars voor onverkochte woningen. Daarmee 'koopt' de ontwikkelaar de garantie dat hij alle bij oplevering onverkochte woningen met een korting kan verkopen aan de betrokken woningcorporatie. De woningcorporatie krijgt van het investeringsfonds een winstdelende lening om het onrendabele deel van de huur te bekostigen. De rente en aflossing van de winstdelende leningen bestaan uit de volledige waardeontwikkeling van de woningen: positief en negatief.

De woningcorporatie verhuurt de woningen vervolgens maximaal 5 jaar en probeert in deze periode zoveel mogelijk woningen te verkopen. De woningen die nog zijn verhuurd na het beëindigen van het fonds worden definitief in eigendom genomen door de corporatie. De woningcorporatie kan met de winstdelende lening naar verwachting een kostendekkende exploitatie voeren. Het exploitatierisico ligt echter geheel bij de woningcorporatie. Het investeringsfonds loopt het waarde risico van de woningen. In het investeringsfonds participeren in principe de provincie (50%), de gemeente (25%) en de woningcorporatie. in onderstaande afbeelding is schematisch de werking van het fonds weergegeven:



Er zijn sinds december 2010 3 fondsen opgericht, waarin de provincie voor maximaal

€ 6.703.750 participeert. Hiervan is per 31 december 2014 € 4.935.880 gestort en € 748.875 ontvangen. Twee projecten zijn gerealiseerd, het derde project is conform de afnamegarantie overeenkomst op 1 juli 2014 opgeleverd. De fondsen hebben een looptijd van maximaal 10 jaar na oprichting, maar zijn eerder te liquideren afhankelijk van de voortgang van de afzet van de woningen.

Op basis van de overlegde (concept) jaarrekeningen over 2013 en 2014 van de investeringsfondsen heeft er in 2014 een afwaardering plaatsgevonden van de woningportefeuille binnen deze fondsen. Deze afwaardering is voor een bedrag van € 2,1 miljoen ten laste van de risicoreserve woningbouw stimuleringsmaatregelen gebracht.

5.3 Risicoanalyse stimuleringsmaatregelen woningbouw

Medio 2014 is een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van de verschillende regelingen binnen de stimuleringsmaatregelen woningbouw. De analyse heeft als peildatum 1 juli 2014. De analyse is uitgevoerd door eerst het verwachte financiële resultaat conform een neutraal (verwacht) scenario te bepalen. Daarnaast wordt het financiële resultaat bepaald aan de hand van een negatief scenario. Binnen dit negatief scenario wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met een sterkere waardedaling van de woningen dan voorzien, een langere periode voor verkoop van de woningen plaatsvindt en hogere beheers- en onderhoudskosten voor de woningen. De opzet van deze risicoanalyse is in lijn met de risicoanalyse welke in 2009 bij aanvang van de regelingen is uitgevoerd.

Uitkomst van de risicoanalyse is dat per 1-7-2014, uitgaande van het gewogen negatieve scenario en het niet inrekenen van de potentiële inkomsten uit de startersleningen, er een negatief resultaat kan optreden van € 11 miljoen.

Per 31-12-2014 is de stand van de risicoreserve € 20,1 miljoen en is als volgt gespecificeerd.

Risico-afdekking stimuleringsmaatregelen woningbouw binnen reserve Woningbouwstimulering

Programma begroting	regeling		Totaal
02 Ruimte	Algemene kosten	Inhuur expertise/ beheer w oningen	4.310.724
	Startersleningen	Beheerskosten	362.270
	Waardebescherming		695.000
	Verkoopgarantie		4.904.199
	Maatw erk producenten	Garanstellingen	1.500.000
	Maatw erk producenten	Renteloze leningen	0
	Investeringsfondsen		3.610.023
	Onvoorzien		4.720.880
Totaal beschikbare ruimte voor risicoafdekking			20.103.096

Op basis van de risicoanalyse per 1 juli 2014 is de risicoreservering van de waardebeschermings-regeling € 3,4 miljoen naar beneden bijgesteld. Deze bijtelling is toegevoegd aan de post onvoorzien binnen de risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw.

In de najaarsbrief zal een voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd om aan de investeringen van de woningbouwstimuleringsmaatregelen geen rente meer toe te rekenen. Voor 2014 is binnen de risicoreserve woningbouw stimulering voor het onderdeel renteloze leningen hier al rekening gehouden. Het bedrag € 1.321.880 is toegevoegd aan de categorie onvoorzien.

5.4 Risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw

De risicoreserve woningbouwstimulering heeft per 31-12-2014 een omvang van € 20,1 miljoen. Deze is daarmee € 24,7 miljoen lager dan bij aanvang van de maatregelen. Oorzaken hiervan zijn dat de kosten voor de verschillende regelingen ten laste van de risicoreserve woningbouwstimulering worden gebracht. Het betreffen de volgende regelingen :

- Algemene kosten, zoals beheerskosten woningen en externe dienstverlening.
- Startersleningen, beheerskostenvergoeding aan SVN.
- Brabantse Verkoop Garantie, afwaardering van de in eigendom zijnde woningen.
- Renteloze leningen, de provinciale rentekosten tot en met 31-12-2013 op de verstrekte leningen.
- Waardebescherming, de vergoeding die aan particuliere huizenbezitters wordt betaald.

De meest actuele risicoanalyse laat een potentieel negatief resultaat zien van € 11 miljoen per 1-7-2014. De omvang van de risicoreserve stimulering woningbouw per 31 december 2014 bedraagt € 20,1 miljoen. De omvang van de huidige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw is daarmee van voldoende omvang.

Daadwerkelijk financieel resultaat is afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Om de risico's te kwalificeren en kwantificeren en vervolgens af te zetten tegen onze risicoreserveringen wordt jaarlijks een risicoanalyse uitgevoerd. Medio 2015 wordt de risicoanalyse voor de totale portefeuille geactualiseerd.

Ondanks steeds meer positieve signalen over ontwikkelingen op de woningmarkt blijft er grote onzekerheid over daadwerkelijke verbetering. De provinciale investering in de verschillende stimuleringsmaatregelen bedraagt € 72,6 miljoen. Gelet op de omvang van deze investering en de structureel lagere verkoopprijzen dan voor de economische crisis is het noodzakelijk de volledige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw in stand te houden.

Bijlage 1 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf

Onderhanden projecten

Beleidsthema	fase	projectnaam
Bedrijventerreinen	Verkenning	Duurzaam industriepark Cranendonk Treeport, Zundert
	Uitvoering	Logistiekpark Moerdijk (LPM), Moerdijk Caldic Moerdijk Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena Business Park Aviolanda A2 corridor, 's-Hertogenbosch
Glastuinbouwprojecten	Uitvoering	Projectvestiging glastuinbouw Deurne Agro- en Foodcluster West Brabant (AFCWB) Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)
Ruimte voor Ruimte	Verkenning	Locatie Haghorst Breda: gronden bouw fonds Oisterwijk: Panneschuur Dintherloord: gronden WSG Eeneind: Nuenen Rielsewijk: Eindhoven Ruiting, Esch Klein Overveld, Breda Gerwen, Nuenen Westkamer, Tilburg Rullen 11, Nuenen
	Uitvoering	Bankenstraat, Etten Leur Nieuw Gansoijen, Wijk en Aalburg Helenaveen, Deurne De Opstal 6, Aarle-Rixtel Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch St. Jozefplein Zuid, Zevenbergen Oostkamer, Tilburg Spreeuw elsedijk 6, Westelbeers Dorpstraat 4 en 7, Ulicoten Esseweg, Vught Nieuw straat, Veen Laarspad, Gilze Rijen De Ploeg, Berlicum De Streek, Etten Leur Loosbroek, Bernheze Meeuw isdijk, Etten Leur Hoefenseind, Breda Buurtschap Huijgevoort, Oirschot Hoijerstraat, Lierop

Onderhanden projecten		
Beleidsthema	fase	projectnaam
Revitalisering landelijk gebied	Uitvoering	LOG Overloons Vlak LOG Stille Wille LOG Deurne Straatsedijk, Middelbeers Steemertseweg, Lierop LOG Strijdhoven LOG Graspeel Moersebaan 8 Zundert Borkel en Schaft: Hoeverdijk 17
Campussen	Verkenning	Campus: innovatiecampus Byblos, Cuijk Campus: Eindhoven: Brainport Innovation Campus Campus: Health Technology Park Eindhoven
Cultuurhistorisch erfgoed	Uitvoering	Campus: Oss: Pivot park Campus: Helmond, High Tech Automotive Campus
	Verkenning	Zie verkenningenboek cultuurhistorisch erfgoed
	Uitvoering	Koninklijke verenigde Leder (KVL) terrein, Oisterwijk Dongecentrale Roosendaal, Mariadal Veghel CHV terrein Bergoss Moederhuis Franciscanessen Mariaoord Dongen
Woningbouw	Uitvoering	Woningbouw stimuleringsmaatregelen

Bijlage 2 Programma Grote erfgoedcomplexen

Locaties van het programma

Grote Erfgoedcomplexen

Provincie Noord-Brabant

Tweede helft 2014

Inhoudsopgave

1. De Erfgoedfabriek.....	
2. Intake.....	
3. Verkenningen	
4. Projecten ...	

1. De Erfgoedfabriek

Programma Erfgoedfabriek

De Erfgoedfabriek is een langlopend investeringsprogramma van de provincie Noord-Brabant om grote erfgoedcomplexen nieuw leven in te blazen. In 2020 zijn er 20 Brabantse erfgoedcomplexen vernieuwd of in ontwikkeling.

Nieuwe toekomst

In dit programma gaat het om leegstaande kloosters, kastelen/landgoederen, fabrieken, forten en kazernes. Brabant telt er honderden van. Ze springen in het oog, voelen vertrouwd en maken de omgeving aantrekkelijk. Veel van de Brabantse grote erfgoedcomplexen zijn in gebruik. Maar er zijn er ook die leeg (komen te) staan of hun functie verliezen. Als de oorspronkelijke gebruikers van het complex zijn vertrokken, slaat de verpaupering vaak toe. Gebeurt er niets, dan gaan belangrijke Brabantse iconen verloren. Met het erfgoedprogramma wil de provincie zoveel mogelijk Brabantse erfgoedcomplexen een nieuwe toekomst geven.

Erfgoedfabriek

De Erfgoedfabriek is de naam waaronder het programma werkt. De Erfgoedfabriek kenmerkt zich door zijn innovatieve, Brabantse en verbindende aanpak. De Erfgoedfabriek Ontwikkelt, maar doet nog meer. De Erfgoedfabriek Ontmoet, Werkt, Denkt, Toont en Onderneemt. Dit houdt in dat de Erfgoedfabriek mensen bij elkaar brengt, leerwerkplekken biedt, kennis ontwikkelt en deelt, verhaallijnen ontwikkelt en nieuwe product-marktcombinaties stimuleert, en uiteraard onderneemt. Bovendien spelen jongeren een rol in het programma. De jongerenlijn heet JOB-house: Jij Ontwikkelt Brabant.

Overheid is ondernemend

De provincie werkt in het hele programma samen met andere ondernemende partners. Voor veel partijen is die nieuwe, ondernemende rol van de overheid anders dan dat ze gewend zijn. Als ondernemende partner helpt de provincie Noord-Brabant de meest kansrijke Brabantse complexen een nieuwe bestemming te geven. De provinciale rol kan die van verbinder, ontwikkelaar of financier zijn. Door samen met partners te investeren, ontstaat tijd voor bijvoorbeeld maatwerk, goede ideeën en experimenteer ruimte. De aanpak van de provincie is gericht op ‘tijd voor kwaliteit’ en niet op snelheid. Innovatie is daarbij ook belangrijk; Provinciale Staten heeft gekozen voor duurzaam herbestemmen. Zo kan iedereen van de gebouwen blijven genieten en houden ze economische en ruimtelijke waarde.

Geen subsidies

Overheidsgeld investeren gebeurt in dit geval niet via regelingen of subsidies. De overheid kan geld investeren, maar wil ook geld terugzien. Voor het hele programma is 121,5 miljoen euro beschikbaar. De helft van dit geld komt terug, omdat de provincie haar aandeel na verloop van tijd verkoopt. De andere helft is investeringsgeld en bedoeld voor beheer en ontwikkeling.

Iconen

Het resultaat van de vele verschillende samenwerkingen is dat Brabantse iconen blijven bestaan en economische of persoonlijke betekenis aan hun omgeving kunnen blijven geven. De nieuwe functie van het complex moet ook aansluiten bij de oude en iets toevoegen in de huidige tijd. Verder weegt mee dat het vernieuwde complex goed in de omgeving past. Het gaat in dit programma altijd over kloosters, fabrieken, forten, kazernes en kastelen/landgoederen, waarvan één of meer gebouwen rijks- of gemeentelijk monument zijn en op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie staan.

De Erfgoedfabriek Ontwikkelt

De Erfgoedfabriek Ontwikkelt. Dat is de basis van het programma Grote Erfgoedcomplexen.

Vraagmarkt

Ontwikkelen, herontwikkelen in dit geval, is een ingewikkeld traject met veel spelers, belangen, oplossingen en vragen. Misschien wel één van de lastigste thema's is het vinden van nieuwe eigenaren en ontwikkelaars. Traditionele vastgoedprincipes werken niet meer; de aanbodmarkt is een vraagmarkt geworden. De opdracht is om partijen te vinden en aan elkaar te verbinden. Die opdracht wil de provincie realiseren in samenwerking met andere ondernemende partijen. Beoogde partijen zijn partners die zich écht willen verbinden. Om het proces te stimuleren werkt de provincie actief mee. Als participant kan de provincie het risico van partners verlagen en actief op de inhoud meesturen.

Opvallend

Kenmerk van deze grote erfgoedcomplexen is dat de herbestemming in verschillende trajecten ontstaat. Meestal is er sprake van een groeimodel; na een eerste herbestemming volgt vaak een tweede. Langzaam aan komt de horizon in zicht als meer partijen zich aan het complex verbinden en er interactie en kwaliteitsslagen tot stand komen.

Intakes

De provincie heeft het ontwikkelingstraject in een aantal fasen opgedeeld. De intakefase is de fase waarin de provincie een globale toetsing op een erfgoedcomplex uitvoert. Bij ieder nieuw aangebracht complex vindt er namelijk een intake plaats. Het doel is om te kijken of locatie en monumenten aan de algemene voorwaarden van het programma voldoen. Als de toetsing positief is, komt de locatie in aanmerking voor de verkenningsfase. Niet alle Brabantse erfgoedcomplexen worden onder de loep genomen. Alleen de gebouwen die bij de provincie worden aangemeld. De provincie houdt daarvan een overzicht bij. Hierop staan alle ingediende locaties. De lijst verandert steeds en is dynamisch. Er komen complexen bij en er gaan complexen af als ze niet door de eerste toetsing heen komen.

Verkenning

Verkennen betekent het in kaart brengen van de integrale opgave. Dat wil zeggen dat de provincie samen met betrokken partners (eigenaar van het complex, de gemeente en eventueel nieuwe potentiële gebruikers en/of eigenaren) uitgangspunten formuleert over het programma, het ruimtelijk concept, het planningsproces en de financiële haalbaarheid. Ook duurzaamheid valt hieronder. Het verkenningsproces bestaat uit een pre-verkenning en vervolgens een verkenning. De uitkomsten van de pre-verkenning en de verkenning zijn belangrijk om te kunnen bepalen of de provincie een participatiemogelijkheid in het complex ziet. De uitkomst van de verkenning wordt ter besluitvorming aan Provinciale Staten voorgelegd met de vraag of Gedeputeerde Staten met het onderhandelingstraject ten behoeve van een participatie in de herontwikkeling van een groot erfgoedcomplex mag starten.

Project

Pas na een positief onderhandelingsresultaat c.q. pps-contract waarin de rol en participatie van de provincie wordt vastgelegd is er formeel sprake van een projectstatus en kan het project tot uitvoering worden gebracht. Elk project is anders qua opgave, rol van de provincie, partners en qua planning. Voor elk lopend project en verkenning is een voortgangsrapportage gemaakt waarin is aangegeven wat de stand van zaken is in relatie tot de voorgenomen planning van uitvoeringsactiviteiten. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 4.

Stand van zaken tweede helft 2014

Het aantal intakegevallen is ten opzichte van 2013 op gelijk niveau gebleven. Nog steeds melden zich eigenaren en/of initiatiefnemers aan met een verzoek tot provinciale participatie. Op basis van de door PS vastgestelde kaders wordt beoordeeld of deze participatie het verkennen waard is. Volgens planning zouden een 6 tal verkenningen worden afgerond in 2014 o.a. de Ploeg in Bergeijk, St Louis en St Anna in Oudenbosch, Fort Sabina Moerdijk, Witte Kasteel in Loon op Zand, de Nieuwstraat in Breda en 2 kloosters in Grave. Zoals gemeld in de eerste rapportage zijn voor de Ploeg, Oudenbosch en fort Sabina de verkenningen niet afgerond. De verkenningsfase zijn verlengd omdat de voorstellen gezien de provinciale kaderstelling nog niet 'rijp' zijn voor GS en PS behandeling. De verwachting is dat dit in 2015 wel aan de orde is.

De overige verkenningen leiden niet tot een concreet voorstel aan PS. Daarbij is in de eerste rapportage ook aangegeven dat het herontwikkelingsproces wel doorgaat maar dat andere instrumenten en partijen (financieel, proces, markt) de herontwikkeling van het erfgoedcomplex mogelijk lijken te maken.

De dynamiek in de verkenningfase blijft onverminderd groot, nieuwe partijen c.q. potentiële gebruikers blijven zich melden, planningen zijn niet absoluut en het resultaat c.q. herontwikkeling van een erfgoedcomplex kan tijdens een gezamenlijke verkenning ook via andere 'wegen' (bv financiering via NRF, eigenaar kiest ervoor om actief de markt te benaderen, eigenaar ziet af van provinciale participatie) tot een resultaat leiden.

In de tweede helft van 2014 lopen er concreet een 13 tal verkenningen.

Er zijn 7 projecten in uitvoering : Mariadal Roosendaal, Dongecentrale Geertruidenberg, Moederhuis Dongen, CHV te Veghel , Bergoss te Oss en KVL in Oisterwijk.. Over deze projecten heeft besluitvorming plaatsgevonden in GS en PS. Ten aanzien van het project MOB Wanroij geldt dat deze aan het programma is toegevoegd als voorbeeld van een herontwikkelingsproject voor erfgoed.

De analyse van de Erfgoedfabriek

Het uitvoeringsprogramma Erfgoed 2012-2015 is geëvalueerd (beleidsevaluatie ex art 217a PW). Daarin is ook het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen meegenomen, als onderdeel van het erfgoedbeleid. Naast deze beleidsevaluatie is een aparte analyse uitgevoerd naar de grote erfgoedcomplexen, met het doel om in het licht van de veranderende markt en op basis van de opgedane ervaring, de werkwijze van het programma aan te scherpen. De evaluatie, de analyse en de daarbij horende Statenmededeling zijn op 2 december door GS vastgesteld en aan de Staten gezonden.

Bevindingen uit de analyse grote erfgoedcomplexen

Uit de analyse blijkt dat de markt van herbestemming nog complexer is geworden. Als gevolg daarvan zijn marktpartijen nog terughoudender. Het is complexe projectontwikkeling. Daarnaast is er een overschot aan cultuurhistorisch vastgoed, dat ook nog moet concurreren met ander leegstaand vastgoed en is er sprake van een schaarste aan functies. Ook blijkt dat er nog steeds een breed maatschappelijk draagvlak aanwezig is voor de herbestemming van erfgoed.

De aanpak bij de start van het programma was 'learning by doing'. Daardoor is de afgelopen jaren relevante ervaring opgedaan en een portefeuille opgebouwd met locaties. Er zijn concrete resultaten geboekt in de herbestemmingsopgave. Wel wordt geconstateerd dat het tot nu toe een verzameling van losse projecten heeft opgeleverd. Nu is de tijd rijp om meer richting te geven en keuzes te maken. De markt vraagt ook om helderheid over de opgave en de gewenste doelen.

In de analyse is geconstateerd dat de opgave, de marktvraag en de toegevoegde waarde van de provincie verschilt per segment: industrieel, militair, religieus en kastelen & landgoederen. Dit betekent dat per segment, per locatie behoefte is aan maatwerk. Zowel wat betreft het concept, de rol van de provincie en de vorm van financiering. Ook zijn er marktsegmenten die mogelijk onterecht blijven liggen. Denk daar bijvoorbeeld aan kerken en bijzondere iconische objecten.

De focus van programma ligt op investeren, het realiseren van 20 herbestemde erfgoed locaties.

Uit de analyse wordt duidelijk dat investeren echter niet altijd de vraag uit de markt blijkt te zijn en is daarom niet altijd de meest effectieve oplossing. Deze focus zorgt er ook voor dat de provinciale betrokkenheid nu te veel vanuit het perspectief van investeren wordt vormgegeven. Overigens zijn het afgelopen jaar al stappen gezet om de fasen voorafgaand aan de totstandkoming van de businesscase (pre-verkenning en verkenning) verder te structureren.

De ontwikkelrol (in de initiatief/ verkenningfase) is van groot belang en zou nog meer waarde zou kunnen hebben. Het is nodig om per initiatief aandacht te hebben voor: het mobiliseren van lokale

betrokkenheid, conceptontwikkeling, het onderzoeken van haalbaarheid, het vormgeven van een dealstructuur en zicht op rolverdeling tussen stakeholders. De markt vraagt er om dit in gezamenlijkheid, als gelijkwaardige partners, op te pakken. Bovendien is de opbrengst en meerwaarde van deze fase op dit moment onvoldoende zichtbaar voor de Staten. De uitkomsten uit deze fasen kunnen als aparte resultaten worden benoemd.

Uit gesprekken met stakeholders blijkt dat de meerwaarde van de provincie in meer zit dan alleen de financiering. Uiteraard is de provincie geldverstrekker in vele gedaantes. Van subsidie, participant, tot risico reductie en aandeelhouder. De markt heeft ook behoefte aan een provinciale rol richting gemeente (politieke kracht), ondersteuning in cross-sectorale samenwerking (beleid), zichtbaarheid (marketingwaarde van de provincie), agenderen, inzet van kennis. Ook hier geldt dat er sprake is van behoefte aan maatwerk in rol en positie van de provincie.

De vier actielijnen binnen het investeringsprogramma (Toont, Ontmoet, Wekt (Jobhous) en Denkt) zijn ter ondersteuning van het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen. Voor consistentie in het beleid en versterking van deze actielijnen voor Grote Erfgoedcomplexen is een verbinding nodig met het brede erfgoedbeleid.

Er is geconstateerd dat samenwerking met marktpartijen wenselijk is en noodzakelijk om tot een goede businesscase per locatie te komen. Deze samenwerking is, vanwege de complexe opgave en het groot aantal stakeholders, lastig. Het besluitvormingsproces bij de Provincie is nu vooral ingericht rond besluitvorming over de individuele investeringsbeslissing per project. Dit proces van besluitvorming sluit wat betreft ritme, snelheid en het complexe afwegingskader niet aan bij de marktdynamiek.

Tot slot blijkt uit de analyse dat het onduidelijk is of geld rendeert, revolverend is of een subsidie is. Er is meer helderheid nodig over de inzet van de verschillende budgetten. Het mengen van verschillende geldstromen maakt besluitvorming onduidelijk. We moeten komen tot heldere uitgangspunten en heldere verantwoordelijkheden. Nadere invulling hiervan is onderwerp van gesprek.

Conclusie

Het college herkent zich in de bevindingen en concludeert op basis van de analyse dat het programma grote erfgoedcomplexen nog steeds relevant is. Het programma Grote Erfgoedcomplexen is learning by doing gestart vanuit het belang van het cultuurhistorisch waardevol erfgoed. Deze aanpak levert concrete resultaten op. Nu we een aantal jaren ervaring hebben opgedaan met het programma zijn er aanpassingen nodig. De provinciale betrokkenheid wordt nu te veel vanuit het perspectief van investeren vormgegeven, waarbij het realiseren van 20 herbestemde complexen met een provinciale investering te veel een leidende doelstelling is geworden. Het uitgangspunt is echter de beweging op gang krijgen en dit proces te faciliteren. Er is meer beleidsinhoudelijke sturing nodig. De aanpak moet scherper door gerichter te kiezen, beweging te stimuleren en projecten te realiseren door ze slim te ondersteunen en door de verkenningsfase als een apart product te benoemen.

De volgende aanpassingen worden noodzakelijk geacht:

- duidelijke inhoudelijke beleidsopgaven opnemen door per segment helder te formuleren wat inhoudelijke, economische, fysieke en procesopgave is;

- de initiatief/verkenningfase benoemen als een apart product met een beperkt budget waarmee beweging rond initiatieven op gang worden gebracht. Na deze fase benoemen we per complex expliciet de rol van de provincie.
- uitwerken van twee ontwikkelstrategieën, namelijk topdown initiëren en bottom up faciliteren.
besluitvorming van PS vanuit een kaderstellende rol invullen. De uitvoering van het programma, nl. besluitvorming over investeringsvoorstellen, komt bij GS te liggen. GS informeert PS in voortgangsrapportages;
- duidelijke governance met daarinbinnen een verbeterde relatie tussen beleid, programma's en ontwikkelbedrijf en duidelijkheid over geldstromen, (renderend, revolverend, subsidiërend).

Op basis van de beleidsevaluatie en de analyse achten GS het nodig om te komen tot één aangepast beleidskader erfgoed dat fungeert als koepel voor het totale erfgoedbeleid, inclusief het programma Grote Erfgoedcomplexen

De Erfgoedfabriek Ontmoet

Om vraag naar en aanbod van erfgoedcomplexen bij elkaar te brengen, wil de provincie een beweging op gang brengen die vraag naar en aanbod van Brabantse erfgoedcomplexen, en in het bijzonder de complexen waar de provincie bij betrokken is, bij elkaar brengt. Naast marketing en communicatie kan ook het ontmoeten daarvoor een instrument zijn.

Toeval vergroten

Om de verbindingen te helpen ontstaan, zet de provincie een eerste stap om marktpartijen, mensen met elkaar in contact te brengen: eigenaren, ontwikkelaars, koepelorganisaties, bouwbedrijven, noem maar op. Doel is niet zozeer om het toeval te sturen, maar om het toeval te vergroten dat (markt)partijen een samenwerking willen starten. Er kunnen verschillende aanleidingen zijn om een Ontmoeting te organiseren: een complex bezoeken, een thema uitdiepen, kennis delen. De praktijk heeft uitgewezen dat partijen in de ontmoetingen een concreet belang willen dienen (business opportunity, kennisbehoefte) maar dat ook het sociale aspect van het netwerken van belang is.

Brabantse oplossingen

De provincie wordt geen eigenaar van eventueel ontstane netwerken. De provincie ziet haar rol als aanjager en ondersteuner. De bedoeling is dat partners samen Brabantse oplossingen vinden en elkaar ook zonder de inbreng van de provincie vinden. Het stimuleren en organiseren van ontmoetingen is overigens geen aparte lijn. Alle lijnen dragen bij aan de doelstellingen om een netwerk van Brabantse partijen te creëren. En andersom wordt het netwerk ingezet bij de herbestemming van projecten, de ontwikkeling en verspreiding van kennis, het communiceren van de voortgang en het vertellen van de verhalen en het mobiliseren van jongeren.

Stand van zaken, tweede helft 2014

De ervaring is partijen, vaak lokale partijen, gemobiliseerd worden door concrete erfgoedlocaties. De meeste ontmoetingen worden daarom georganiseerd in het kader van de herontwikkeling van de projecten, de Erfgoedfabriek Ontwikkelt. Er zijn in 2014 diverse locatiebezoeken georganiseerd voor geïnteresseerde gebruikers, initiatiefnemers, ontwikkelaars, bouwers, investeerders en andere geïnteresseerden. Dit betrof ontmoetingen van expertmeetings over de herbestemming, bijeenkomsten voor jongeren tot open dagen voor geïnteresseerden. Er is een database van ca. 700 partijen die op een of andere wijze deel uitmaken van het netwerk van de Erfgoedfabriek.

Voor de themagerichte ontmoetingen blijkt vooral behoefte te bestaan aan inhoudelijke kennis. De organisatie van deze ontmoetingen is in de eerste helft van 2014 voorbereid en is in het tweede deel onder de lijn Erfgoedfabriek Denkt uitgevoerd. Zie hiervoor onder kennisateliers.

Na het succes van de design-thinking sessie op de Dutch Design Week 2013 hebben we dit jaar weer deelgenomen. De jongeren van het KVL (lijn Erfgoedfabriek Werkt (Jobhouse)) hebben deze ontmoeting met zelf georganiseerd. Hierbij werd direct contact gemaakt met het Eindhovense publiek en designers en werd de vernieuwende herontwikkelingsaanpak door jongeren gepresenteerd.

Aparte taak is de algemene makelaarsfunctie naast de acquisitie staat die door de projectlocaties zelf wordt gedaan. In 2014 hebben we met een 10-tal geïnteresseerde potentiële gebruikers gesprekken gevoerd en in contact gebracht met onze projecten of erfgoedcomplexen in verkenning.

Een 3-tal partijen worden als potentiële huurder mogelijk ingepast in een herontwikkelingstraject. Ook is hier een tijdelijk evenementen uit voortgekomen (oktober 2014, Ghost Expedition in het KVL).

Een voorgenomen samenwerking met buitenlandse partners in 2 Europese projecten is nog niet van de grond gekomen. Een voorstel tot internationale kennisuitwisseling voor het herontwikkelen van industrieel erfgoed in Europa van onze Roemeense leadpartner is niet gehonoreerd. Er wordt gewerkt aan deelname voor een interreg-project Ned/Vlaanderen inzake verduurzaming van erfgoed. Daarnaast wordt in overleg met het Monumentenhuis Brabant en andere partners gekeken naar een Europese aanvraag als het gaat om vakmanschap in erfgoed. Het Leerlokaal project op KVK is daarbij onze inbreng, waarbij het onder ander gaat over de uitwisseling kennis, ervaringen, methoden en technieken van jongeren in België die op een vergelijkbaar project werken met jongeren in Nederland.

Tenslotte is een verkennend onderzoek afgerond naar mogelijke commerciële partners die onze projectportefeuille na herontwikkeling willen overnemen. De gebleken (on)mogelijkheden worden meegenomen in de in 2015 uit te werken exit strategieën voor onze verschillende categorieën gebouwen..

De Erfgoedfabriek Toont

De activiteiten van de 'Erfgoedfabriek Toont' gaan over 'zien' en 'beleven'. Want de Brabantse erfgoedcomplexen hebben talloze sporen nagelaten en zijn een grote inspiratiebron.

Expositie

In de voormalige leerfabriek Leerfabriek KVL in Oisterwijk is vanaf 11 februari 2015 te zien en te beleven wat het programma de Erfgoedfabriek inhoudt en hoe het werkt. In één van de kantoorruimtes van de oude leerfabriek wordt een expositieruimte ingericht die het hele herbestemmingsprogramma laat zien. Projecten die lopen, kaarten, digitale mogelijkheden. Een spannende plek voor iedereen die meer over de erfgoedcomplexen van Brabant wil weten. Over welke in herontwikkeling zijn en welk verhaal zij representeren in de lange geschiedenis van Brabant in religieus, industrieel, militair of ruimtelijke opzicht. Sommige verhalen gaan terug tot de 15^e eeuw. Weer andere laten zien waarom er concentraties van industriële complexen op één plek zijn ontstaan en wat dit betekent voor de ontwikkeling en welvaart van een regio.

Stand van zaken tweed helft 2014

Het ontwerp voor de expositie is begin 2014 gemaakt door een viertal studenten van de Fontys opleiding Architectuur en stedenbouw in Tilburg. De ontwikkeling van de expositie is vanaf begin 2014 in volle gang. De planning van de opening van de expositie hangt samen met de opening van de Leerfabriek KVL, die is op 11 februari 2015.

De communicatie over het programma de Erfgoedfabriek verloopt via diverse kanalen zoals de website, digitale nieuwsbrieven en via de communicatiekanalen van de individuele complexen.

De Erfgoedfabriek Denkt

Bij de herontwikkeling van erfgoedcomplexen doen provincie en partners veel nieuwe kennis op.

Specifieke kennis

Herbestemmen en herontwikkelen van erfgoed is een ingewikkelde opgave en vraagt om specifieke kennis. Niet alleen kennis rond restaureren, projectontwikkeling en vastgoed, maar ook over een passend gebruik en over cultuurhistorie.

Nieuwe aanpak

De economische crisis maakt deze opgave niet gemakkelijker. Professionals in dit werkveld stellen allemaal vast dat de traditionele projectontwikkeling niet meer werkt. Er is een nieuwe aanpak nodig.

Die is te ontwikkelen door vragen uit te praktijk te beantwoorden. Vragen als: hoe en met wie komen we tot vernieuwing van wat er al is? Hoe zorgen we ervoor dat de herontwikkeling te betalen is? Hoe geven we ons rijke Brabantse erfgoed internationale allure?

Bereik buiten Brabant

Het vinden van goede oplossingen vraagt om een creatieve, vernieuwende aanpak op maat. Dat is niet alleen zinvol voor Brabant, maar ook voor andere regio's. De ervarings- en onderzoeksresultaten hebben dus een breder bereik. Van wat we in Brabant aan kennis en ervaring opsteken, mag iedereen meeprofiteren.

Kennisagenda Herbestemming Grote Erfgoedcomplexen

In Brabant gaan ondernemers, de provincie en kennisinstellingen samenwerken om kennis te verwerven voor een nieuwe aanpak. Aanvankelijk was het plan om daarvoor een kennisontwikkelingstraject te starten waarin de universiteiten (TU/e, TiU en WUR) een centrale rol zouden spelen. De universiteiten brengen wetenschappelijke kennis in. Ondernemers en maatschappelijke partners geven aan tegen welke vragen ze bij de herbestemmingstrajecten aanlopen. En de provincie faciliteert de samenwerking tussen wetenschap en praktijk. In Communities of Practices (CoP-) zouden praktijk en wetenschap rond herbestemmen van erfgoedcomplexen bij elkaar komen. In 2013 is echter gebleken dat dit niet de meest slagvaardige aanpak is en is gekozen voor een sterkere focus op de praktijk. Om helderheid te krijgen op de kennisvragen partijen die betrokken zijn bij de herbestemming leven wordt in 2014 een dynamische leer- en kennisagenda opgesteld. Parallel daaraan worden kennisateliers georganiseerd rond de meest actuele onderwerpen.

Stand van zaken tweede helft 2014

Kennisagenda

Telos is gestart met het opstellen van de kennisagenda. Daarbij zijn de uitkomsten van de evaluaties van Lysias en Scief Houben gebruikt om beter zicht te krijgen op relevante kennisvragen. Daarnaast zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- interne workshop met programmteam
- eerste ronde externe interviews
- reflectie / eerste ordening
- tweede ronde externe interviews
- •advies (kennisvragen en advies)
- reflectie eind januari (expert team)

Begin 2015 wordt de kennisagenda opgeleverd in de vorm van een rapport.

Kennisateliers.

In 2014 gestart met de organisatie van vijf kennisateliers over onderwerpen die het meest voor de hand lagen namelijk:

- De rol van het ontwerp bij herontwikkeling (TU/e);
- Het instrument van Open Marktconsulatie (TU/e)
- Business Modellen Erfgoed en Vrijetijd (NHTV)
- Het verhaal en het complex (TiU en Lokaal Centraal-2015)
- Procesmanagement (De Verderbrenger- 2015)
- De zorgmarkt (Ovize en Actiz-Aedes - 2015)

In 2014 zijn de eerste 3 ateliers georganiseerd. Daaraan namen telkens zo'n 30 mensen deel. De uitkomsten van de kennisateliers zijn vastgelegd in verslagen die digitaal beschikbaar worden gesteld.

Onderzoek

De erfgoedfabriek heeft geen eigen onderzoeksagenda. Wel zijn er ad hoc enkele onderzoeken uitgevoerd te weten:

- Reflectie op Open Marktconsulatie Mariadal door Praktijkschool Brabant;
- Inbreng Erfgoedfabriek in praktschool congres in de Brabanthallen;
- Opsporen van ervaringen van Erfgoedfabriek met leegstand; Jasper van Deursen;
- Inventarisatie waardering erfgoed door Veghelse jongeren;
- onderzoek potentiële investeerders voor de geherstructureerde projectportefeuille;
- Belevingsonderzoek Brabanders over hun Erfgoed; PON;
- Evaluatie Erfgoedfabriek door Scief Houben.

Inbreng ervaring Erfgoedfabriek elders

In 2014 zijn een aantal workshops georganiseerd waarin casuïstiek van de Erfgoedfabriek is ingebracht.

- Inbreng ervaringen met herontwikkeling kloosters in de jaarlijkse praktijkdag van het IPO;
- Twee workshops in kader BERK;
- Workshop in kader van de praktijkschool;
- Master Class Urban Heritage door Tu/e.

De Erfgoedfabriek Werkt (JOB-house)

Hoe betrek je jongeren bij cultureel erfgoed? Door ze ruimte te geven om mee te denken én werken. Dat is de insteek van de jongerenlijn van de Erfgoedfabriek 'JOB-house'. JOB-house is de communicatieve titel van het label Erfgoedfabriek Werkt en staat voor Jij Ontwikkelt Brabant.

Toekomstperspectief

Waar de provincie met partners herontwikkelt, kunnen jongeren aan het werk. Dat geldt voor alle locaties van de Erfgoedfabriek. Werken in een erfgoedcomplex is op zichzelf al bijzonder. Maar belangrijker is dat dit het toekomstperspectief van jongeren kan vergroten. Juist in deze tijd waarin de werkervaringsplekken niet voor het oprapen liggen.

Onderwijs

Er zijn diverse contacten met het onderwijs over de inzet van jongeren via stages, afstudeerplekken, onderwijsprojecten of excursies. Voor de begeleiding en coördinatie van de jongeren werkt de provincie met gespecialiseerde partners.

Stand van zaken tweede helft 2014 (met jongeren in JOB-house)

In de tweede helft van 2014 waren op diverse plekken ca. 30 jongeren van heel diverse opleidingen aan het werk via stages, afstudeerplekken, onderwijsprojecten of startersbeurzen. Op project leerlokaal alleen waren dat er al 23. Daarnaast vonden op de Erfgoedcomplexen diverse praktijkcolleges en excursies plaats voor grotere groepen jongeren.

Leerlokaal KVL:

De studenten in het project leerlokaal KVL in Oisterwijk zijn in de tweede helft van 2014 bezig geweest met onder andere:

- Concept/visie/crowdsourcing;
 - Programma van Eisen kandidaat huurder;
 - ontwerp casco
 - ontwerp inbouw;
 - omgevingsvergunning casco en inbouw;
 - werkschrijving realisatie casco en inbouw;
 - duurzaamheid/bouwfysisch onderzoek
 - Bouwkostenbegroting
 - Exploitatiebegroting
 - Planning geactualiseerd
 - Juridische vorm organisatiestructuur t.b.v. gebouweigendom
 - Huisstijl Leerlokaal KVL
 - Marketingplan positionering/branding Leerlokaal KVL ;
 - eindevenement;
 - social media en persberichten
-
- Het project huiskamer KVL is verder uitgewerkt: bewoners van Oisterwijk zijn actief betrokken bij de herontwikkeling en conceptvorming van leerlokaal KVL.
 - De Studenten hebben contractonderhandelingen gevoerd met de kandidaat huurder voor het gebouw leerlokaal KVL..
 - Project tijdelijk museum: Een student heeft op de KVL een tijdelijke museale expositie georganiseerd van de geschiedenis van de KVL. Onder andere verhalen die tijdens de kroniekdag op de KVL zijn opgehaald zijn verwerkt in het tijdelijk museum. Bij dit project zijn 250 leerlingen betrokken van het 2College Durendael uit Oisterwijk. Zij hebben ihkv het vak CHV de tijdelijke expositie bezocht en filmpjes over de geschiedenis van de KVL. Daarna hebben 5 leerlingen vanuit vrije studiepunten nog extra activiteiten gedaan bij het tijdelijk museum.
 - Huiskamer van Talent: Twee studenten van leerlokaal hebben samenwerking gezocht met een ander bedrijf op de KVL, 24/7 dynamics. Dat bedrijf heeft hen gevraagd om jongerenwerving op te zetten. Hieruit is de Huiskamer van Talent KVL voortgekomen. Hierbij worden ondernemers op de KVL op hun verzoek gekoppeld aan jongeren in specifieke opdrachten. Ondernemers kunnen zo gebruik maken van de talenten van de jongeren van leerlokaal en KVL.

- In oktober 2014 heeft fundeon een acreditatie afgegeven voor het project leerlokaal KVL. Dit betekent dat het project op de lijst van erkende leerbedrijven staat en daarmee officieel een erkend leerbedrijf is voor leerlingen in de bouw en infra (MBO).
- Ihkv leerlokaal zijn gastcolleges verzorgd o.a. een inspiratiesessie innovatie en bouwlogistiek door innovatie expert van dhl over innovatie, en door woordvoerder karen wijnen over communicatie
- Op 13 oktober 2014 hebben Stichting Cultuurbehoud Breda met enkele scholen/gemeente en Spoorzone013 een bezoek gebracht aan project leerlokaal. Doel was uitwisseling, leren van elkaars ervaringen m.b.t. jongeren en erfgoed.
- Project leerlokaal participeert in een vlaams-nederlandse interreg aanvraag voor behoud van vakmanschapstechnieken en 'ambachtelijke kennis en kunde',
- De provincie heeft projectleider Toon Iding voorgedragen voor de Talent Award van het Nationale Monumentencongres in november. Toon behoorde tot de 3 genomineerden voor deze award! (helaas niet gewonnen).
- Op 29 augustus 2014 hebben studenten van project leerlokaal deelgenomen aan het discussieforum van het symposium "kiezen, verzamelen, afstoten" van Erfgoed Brabant. .
- Project leerlokaal heeft deelgenomen aan Brabant aan tafel(informatieavond gemeenteraadsleden en leden B&W Brabant)
- Studenten hebben het project gepresenteerd tijdens de partner parade
- De studenten van leerlokaal KVL hebben het project en het programma erfgoedcomplexen gepresenteerd op de Dutch Design Week, gedurende de gehele week (10 dagen). Er was veel belangstelling voor hun stand met het jenga spel en de huiskamer KVL
- De studenten hebben als onderdeel van hun huisstijl de Caravan opgepimpt tot de leerlokaal caravan. Na de Dutch Design Week hebben ze deze caravan binnenin ook opgeknapt zodat die gebruikt kan worden als mobiele vergaderruimte bij het leermagazijn/ expo
- Bij de Open monumentendag is een openstelling geweest van het leerlokaal door de studenten

Jobhouse bij andere complexen:

- Voor diverse complexen van de Erfgoedfabriek maakten studenten van de Tu/e analyses en architectonische ontwerpen.
- Ook hebben diverse jongeren weer deelgenomen aan de #N8makersbijeenkomst van september 2014.
- Twee studenten hebben, op verzoek van de stichting stoommachine Oisterwijk, en in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, een onderzoek uitgevoerd in het ketelhuis op de KVL naar de geluidsproblematiek.
- Op 25 augustus heeft Avans met 50 studenten Bouw en Infra de aftrap van de minor gegeven in de KVL.
- Twee studenten hebben stage gelopen bij de KVL, ondersteuning conceptontwikkeling bij Ben ten Hove.
- Een groep studenten van de master Architectuur en stedenbouw Fontys Hogeschool hebben meegedacht over de Expo KVL.
- 5 studenten van AVANS bouwkunde hebben het klooster Mariadal digitaal ingemeten.

- In het kader van hun opleiding verrichten scholieren van een VMBO uit Roosendaal schoonmaakwerkzaamheden in het klooster Mariadal.
- Een stagiaire heeft ter promotie een animatiefilm gemaakt over Jobhouse
- Vier studenten van Koning Willem I college ('s-Hertogenbosch) vervullen een stage op de Dongecentrale; zij maken bouwtekeningen van de huidige situatie van het hoofdgebouw en het filtergebouw in een CAD-programma (Computer Aided Design).
- Twee studenten van Avans hebben een onderzoek gedaan voor CHV naar de beste aanpak en instrument de lokale jeugd te interesseren in het verhaal van het monument.

Naast bruikbare inhoudelijke resultaten geven de jongeren aan door de JOB-house activiteiten veel meer kennis en enthousiasme te hebben voor de waarde en schoonheid van cultureel erfgoed. Vanuit scholen wordt terug gegeven dat jongeren veel verantwoordelijkheid krijgen en dat dat bijdraagt aan een sterke persoonlijke groei van hen tijdens de stage en afstudeerperiode.

In de tweede helft van 2014 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met verschillende onderwijsinstellingen over de inzet van studenten. Er blijkt grote belangstelling bij de onderwijsinstellingen, niet alleen voor het leveren van stageplaatsen maar ook voor het draaien van projecten met groepen leerlingen. Vanwege capaciteit van het programma kunnen niet alle aanvragen (nu) gehonoreerd worden.

2. Intakes

In totaal is er in de tweede helft van 2014 1 nieuw verzoek in behandeling zijn genomen. Het betreft de Bossche Buitens, een initiatief van Brabants Landschap en het Noord Brabants museum.

Achterin deze bijlage staat een overzicht van alle bij de provincie binnengekomen verzoeken voor ondersteuning door de Erfgoedfabriek. Dit overzicht is afkomstig uit het projecten en verkenningenboek 2014.

3. Verkenningen

Dit hoofdstuk geeft de stand van zaken per verkenning.

Industrieel

De Ploeg

Omschrijving: Weverij 'de Ploeg' was een fabriek waar op idealistische wijze werd gewerkt, met de productie van handdoeken. Het bedrijf maakte later vooral decoratieve stoffen, vooral gordijn- en meubelstoffen, die als *Ploegstoffen* zeer bekend werden. De Ploeg is het enige industriële complex dat de architect Gerrit Rietveld samen met de tuinarchitect Mien Ruys heeft gerealiseerd. De eenheid fabriek en tuin is uniek.

Herontwikkeling: De huidige eigenaar wil in overleg met de gemeente en anderen komende tot een passende invulling van de voormalige weverij in een uniek monumentaal gebouw. Deze invulling zou moeten aansluiten bij de 'kunstzinnigheid' en het 'design' die zo kenmerkend waren voor de producten van de weverij de Ploeg.

Stand van zaken : De huidige eigenaar Wooninc is met mogelijke nieuwe eigenaar Bruns bv (inrichter van musea, informatiecentra, science centra en maker van presentatiemodellen/ blowups) met gemeente en provincie in overleg over de wijze waarop deze passende invulling van de voormalige weverij in een uniek monumentaal gebouw tot stand kan komen. Uitgangspunt daarbij is dat het complex zowel het gebouw als de tuin als een geheel behouden. De planning is om in 2015 de herontwikkeling contractueel rond te krijgen. .

NS-Werkplaats

Omschrijving: Voormalig werkplaats van de Nederlandse Spoorwegen (NS). De Werkplaatsen van de Maatschappij tot Exploitatie van Staatsspoorwegen ook wel *De Ateliers* (in volkstaal: *D'n Atteljee*) genaamd, was een groot complex van spoorwegwerkplaatsen in Tilburg. Het werd opgericht in 1868 en was gevestigd op een terrein ten noorden van het station Tilburg. Kenmerkende gebouwen op het complex zijn : Het koepelgebouw uit 1902, de locstelplaats uit 1930-1931, de polygonale loods uit 1937 met een draaischijf uit 1925

Herontwikkeling: De gemeente is eigenaar en wil de NS Werkplaats betrekken bij het centrum van Tilburg waarbij een mix van wonen, werken en leisure de invulling is van de vele gebouwen die hier staan. Voor de eerste locatie die onder handen wordt genomen zijn de functies de nieuwe bibliotheek, een technisch designinstituut, overdekt openbaar manifestatie gebied en een evenementenhal.

Stand van zaken: Gemeente Tilburg en provincie Noord-Brabant werken aan een nieuw instrument voor het behoud en herontwikkeling van het erfgoed in dit gebied. Het idee is een gezamenlijke participatie waarbij de middelen door middel van een gebiedsfonds voor langere tijd worden ingezet voor het behoud en herontwikkeling van de monumentale onderdelen. In 2015 wordt een voorstel voor besluitvorming voorgelegd

Batafabriek

Omschrijving. De Nederlandse Schoen & Lederfabriek Bata in de stijlvormen van het functionalisme is gebouwd in 1934 naar ontwerp van architecten van de moederfabriek in Zlín en uitgevoerd door het eigen bouw bureau.

Herontwikkeling en stand van zaken. De huidige eigenaar is Bata, zij zijn van plan om op deze locatie schoenen te blijven fabriceren maar moeten zich om bedrijfstechnische redenen terugtrekken in één gebouw. Hierdoor komen de andere gebouwen leeg te staan. Bata is bezig met het ontwikkelen van een plan om de overige gebouwen te hergebruiken. Naast de gemeente wordt de BOM ook betrokken bij de ideevorming

Kloosters

Centrum Oudenbosch

Omschrijving: Het centrum van Oudenbosch is een verzameling van religieus erfgoed, kloosters, kapellen, internaten en kerken. Een aantal gebouwen staat (nog) leeg en wacht op een herontwikkeling. Het complex van Saint Louis is een opvallend gebouwencomplex, met o.a. een klooster en kapel. Het klooster Sint Anna was een vrouwenklooster gelegen naast de basiliek van Oudenbosch.

Herontwikkeling: De bibliotheek is al gevestigd in de kapel. De gemeente ziet daarnaast mogelijkheden voor de plaatsing van een aantal gemeentelijke musea die nu elders zijn gevestigd. Voor het klooster zelf wordt gedacht aan een kantoorverzamelgebouw voor startende ondernemers. De ideeën voor het gebruik van St. Louis richten zich op het benutten van de unieke sfeer van de kapel en de akoestische kwaliteit van de ruimte. Een toplocatie voor hoogwaardige muzikale, sfeer en beleving evenementen.

Stand van zaken: Met de gemeente als eigenaar van St Anna en bouwbedrijf van Agtmaal als eigenaar van St Louis is een intentieovereenkomst gesloten waarin partijen gezamenlijk werken aan een geïntegreerd duurzaam en haalbaar herontwikkelingsconcept van beide complexen. Daarbij richt de functie van St Anna zich op wonen en St Louis op een meer gemixte functionele invulling die past bij de allure en mogelijkheden van het gebouw. De verwachting is dat halverwege 2015 er een concreet voorstel ligt dat ter besluitvorming aan GS en vervolgens PS wordt voorgelegd.

Klooster Mariënborg

Omschrijving: In het centrum van 's-Hertogenbosch, langs de St.-Janssingel ligt het kloostercomplex Mariënborg. Dit franciscanessenklooster Mariënborg wordt bewoond door de 'Zusters van de Sociëteit van Jezus, Maria en Jozef (zusters JMJ)'. Het klooster is gelegen op het terrein van een ouder kloostercomplex, waarvan de -in 1929 ingrijpend verbouwde- kapel (oorspronkelijke bouwdatum 1488) nog resteert.

Herontwikkeling: Bij het zoeken naar een passende herontwikkeling zijn door de zusters ideeën onderzocht over de herbestemming van het klooster tot een kennis- of onderwijscentrum, woon-zorgcomplex of pelgrimshotel

Stand van zaken: De universiteiten van Tilburg en Eindhoven bereiden een businesscase voor, in overleg met de gemeente en de provincie, met de mogelijkheid van de vestiging van een gemeenschappelijk "graduate school" in het klooster. Besluitvorming hierover zal in 2015 plaatsvinden. .

Emmausklooster, klooster van Redemptoristinnen en het Vincentiuskerkje in Velp

Omschrijving: Het Emmausklooster (orde van de Kapucijnen), het klooster van de Redemptoristinnen en het Vincentiuskerkje vormen samen een uniek ensemble in Velp (gemeente Grave). De drie objecten liggen aan de rand van Velp, vlak achter een dijk van de Maas.

Herontwikkeling: De laatste Kapucijn heeft het klooster verlaten. Het bestuur van de Kapucijnen zoekt naar een nieuwe bestemming die past bij het gedachtengoed van de Franciscanen (Kapucijnen). . Een bouwbedrijf/ontwikkelaar is eigenaar van het redemptoristinnen klooster. Het Vincentiuskerkje is eigendom van de gemeente Grave en fungeert als kunstkerkje met exposities en uitvoeringen. De gemeente wil de herontwikkeling van het ensemble in samenhang aanpakken.

Stand van zaken: In tegenstelling tot de verwachting is de verkenning in 2014 niet afgerond doordat een van de initiatiefnemers zich heeft terug getrokken. Met de gemeente, het bestuur van de Kapucijnen en de eigenaar van het klooster van de Redemptoristinnen wordt overlegd over andere mogelijkheden.

St Agatha

Omschrijving: Het klooster is het oudste nog bewoonde klooster (Kruisheren) van Nederland

Herontwikkeling: In juni 2006 werden, na een verbouwing van het klooster, officieel enkele ruimten in gebruik genomen voor het Erfgoedcentrum Nederlands Kloosterleven. Inmiddels zijn de Kruisheren die er nog wonen op leeftijd en gaan zij op zoek naar een passende herontwikkeling. In 2015 is er een kapittel van de Kruisheren, waarin ook de toekomst van het kloostercomplex besproken zal worden.

Stand van zaken: De kruisheren hebben de hulp van de provincie gevraagd in hun zoektocht naar een passende herontwikkeling. Zij hebben op ons advies daar een haalbaarheidsstudie naar laten uitvoeren. Mogelijke nieuwe functies naast het Erfgoedcentrum Nederlands kloosterleven zijn wonen, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en een gasterij (kleinschalig logies voor doelgroepen, kleinschalige horeca, zaalhuur etc). De haalbaarheid voor deze functies moet nader worden onderzocht. Naar verwachting sluiten provincie en kruisheren in het eerste kwartaal van 2015 hierover een intentieovereenkomst.

Catharinadal

Omschrijving: Het huis De Blauwe Camer is onderdeel van de Heilige Driehoek in Oosterhout.

In het voormalig kasteel is nu een kloosterorde gehuisvest. In 1645 kwam het kasteel in bezit van de zusters van Norbertinessen van Sint-Catharinadal. De Norbertinessen zijn een van de oudste ordes in Nederland en bewonen een van de oudste complexen van Brabant.

Herontwikkeling: De zusters Norbertinessen zijn op zoek gegaan naar aanvullende gebruiksmogelijkheden om te komen tot een duurzame exploitatie van het complex. Daarbij denken zij ook na over de mogelijkheden om de toegankelijkheid van het gebouw voor leken te vergroten en de mogelijkheid tot het creëren van een wijngaard op hun gronden.

Stand van zaken. Eind 2014 hebben de zusters een voorstel voor de herontwikkeling van het klooster inclusief business model ter behandeling voorgelegd aan de provincie. In overleg met de gemeente en de zusters kijkt de provincie naar een mogelijke participatie in de herontwikkeling. Besluitvorming daarover zal halverwege 2015 plaatsvinden.

Stevensbeek

Omschrijving. De voormalige ontginningsboerderij Lactaria, oorspronkelijk gebouwd als melkfabriek en maalderij, in 1934 verbouwd en voorzien van een etage en in gebruik genomen als klooster.

Herontwikkeling en stand van zaken. Nadat het klooster de plek had verlaten heeft de huidige eigenaar de Stevenshof (nieuwe naam) al herontwikkeld als groepsaccommodatie. De plannen die nu ontwikkeld worden voorzien een nieuwe toekomst voor Stevensbeek waarbij de voormalige monumentale gebouwencomplexen van Lactaria/klooster het middelpunt moet worden van het dorp. De locatie moet als nieuw dorpshart van Stevensbeek gaan functioneren.

Militair

Fort Sabina

Omschrijving: Fort Sabina Henrica is een voormalig fort bij Willemstad, met een kazerne, remises, kruitmagazijnen en geschut emplacements. Tot in de jaren '50 en '60 van de 20^e eeuw werd het fort gebruikt als munitieopslagplaats, maar in 1977 werd het verkocht aan de gemeente Fijnaart en Heijningen, die het in 1981 verkocht aan Staatsbosbeheer. Het terrein sluit aan bij het natuurgebied Sint Antoniegorzen.

Herontwikkeling: De herontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt door de ligging van het fort in de EHS. De huidige exploitant richt zich op groepsactiviteiten.

Stand van zaken: In het najaar van 2014 is kwartiermaker ingezet voor een nadere verkenning van de kansen voor herbestemming van het Fort. In het proces wordt opgetrokken met exploitant en gemeente.

Planning is dat in het voorjaar van 2015 een visie voor de herontwikkeling en het gebruik van het Fort met een financiële onderbouwing is opgesteld.

Isabella Kazerne

Omschrijving: Kazerne op het voormalige fort Isabella, gelegen op het terrein waar van oudsher het fort Isabella gevestigd was. Onderdeel van de verdedigingswerken van 's Hertogenbosch. Op de locatie zijn de historische militaire geschiedenis nog goed af te lezen, de contouren van het fort zijn nog aanwezig en de kazerne is bijna geheel nog intact. Het gehele complex bevat een vijftal rijksmonumenten: het Poortgebouw van het oorspronkelijk fort zoals in 1701 aangepast op aanwijzing van Menno van Coehoorn, de oorspronkelijke poortingang en het hoofdwachgebouw van de kazerne uit 1917, de muziekkiosk uit 1932 aangeboden door de officieren en onder-officieren van het Regiment Wielrijders, en de noordwestelijke enveloppe (vestingwallen) van het voormalig fort Isabella.

Herontwikkeling: Het complex kent nu vele tijdelijke gebruikers. Een duurzame exploitatie voor het behoud van het gehele complex is nog niet gevonden. Er zijn vele initiatiefnemers (o.a. Groep Isabella, een burgerinitiatief Force Isabella) met ideeën en plannen voor het fort. Het COA is eigenaar van het complex.

Stand van zaken: De Groep Isabella is door gemeente aangewezen als 'ontwikkelaar' van multifunctioneel gebruiksconcept van het fort. De Groep is in overleg met gemeente en het COA over hun visie. Afhankelijk van dat overleg eigenaar COA neemt de groep het initiatief om met andere mogelijke partners (provincie en ook gemeente 's-Hertogenbosch) te overleggen over een eventuele participatie in de herontwikkeling

Landgoederen/kastelen

Huize Assisië

Omschrijving: De broeders Penitenten van de Heilige Fransiscus van Assisië kochten in 1901 drie pachtboerderijen op een gebied van circa 45 hectare. Daar bouwden zij een complex voor de huisvesting van mannelijke verstandelijk gehandicapten. Op het terrein staat een katholieke – zoals dat toen genoemd werd – “zwakzinnigeninrichting” met een hoofd- of kloostergebouw, kapel, paviljoens, boerderij, kantine, werkplaats, watertoren en dokterswoning.

Herontwikkeling: Sinds 1996 is Assisië met de stichting Accént uit Waalwijk tot de stichting Prisma gefuseerd. Er worden plannen ontwikkeld om het terrein weer levendig en bedrijvig te maken. Dit

gebeurt onder de naam Landpark Assisië. Stichting Prisma is eigenaar. Stichting Prisma is bezig met het formuleren van een herontwikkelingsconcept, gebaseerd op drie pijlers: sociaal-maatschappelijke ontwikkeling, zorginnovatie en de combinatie zorg-agrofood.

Stand van zaken per eind 2014: Stichting Prisma heeft de provincie gevraagd zowel in materiële als in immateriële zin te helpen de herontwikkeling van het landpark mogelijk te maken. Het proces van het zoeken naar dragers voor het herontwikkelingsconcept loopt. Inmiddels heeft zich al een aantal kleine bedrijfjes (start-ups), gerelateerd aan Prisma, gevestigd in de leegstaande gebouwen op het terrein. De pre-verkenning is nagenoeg afgerond. In overleg met het bestuur van Prisma wordt overlegd of doorgaan naar de volgende fase van verkenning passend is

Wouwse Plantage

Omschrijving: Het landgoed Wouwse Plantage (rijksmonument) is een landgoed bij het dorp de Wouwse plantage in de boswachterij de Wouwsche plantage in de provincie. Op het landgoed staan enkele monumentale boerderijen met bijgebouwen, een jachthuis dat oorspronkelijk een herberg was en een houtzagerij in landschapstijl. In 1871 is een huis voor de boswachter gebouwd. De plantage betrof feitelijk het eerste expliciete productiebos op Nederlandse bodem.

Herontwikkeling: Na bijna 100 jaar van stilstand meende de vierde generatie landgoedeigenaren in het eerste decennium van 21e eeuw dat er een perspectief ontwikkeld moest worden die het landgoed De Wouwse Plantage in staat stelt om de 21ste eeuw te overleven. De noodzaak voor een nieuwe perspectief wordt nog versterkt door de uiterst deplorabele staat van een groot deel van de bebouwing, landschap en infrastructuur op het landgoed. Ook voor het herstel en toekomstig behoud zijn forse investeringen noodzakelijk. Landgoed De Wouwse Plantage zoekt naar nieuwe economische dragers voor het landgoed binnen een totaalconcept voor de toekomst. De traditionele opbrengsten uit bosbouw en het verpachten van landbouwgrond volstaan niet meer voor het onderhoud van het landschap en de monumentale bebouwing op het landgoed.

Stand van zaken: Met de eigenaar en de gemeente wordt gekeken naar het door de eigenaar voorgestane herontwikkelingsconcept. Naast de ruimtelijk planologische aspecten in relatie tot de Verordening ruimte wordt ook de businesscase onderzocht. Er ligt nog geen concreet voorstel tot participatie, de pre-verkenning loopt.

4. Projecten

CHV Veghel

Het CHV-complex vertegenwoordigt het verhaal van de ontwikkeling van het Brabantse boerenbedrijf. De Coöperatieve Handelsvereniging (CHV) was de economische instelling van de Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond (NCB). Hierin hadden de Brabantse boeren zich verenigd om samen hun economische positie te versterken. Door de vestiging van de CHV in Veghel groeide deze plaats uit tot het grootste centrum van de voedingsindustrie van Brabant en Nederland.

Herontwikkeling

De provincie wil vanwege de bijzondere gebouwen en de betekenis (het verhaal) voor het huidige Brabant investeren in het voormalige CHV-complex (Coöperatief Handelsvereniging-complex) in Veghel. Provinciale Staten hebben januari 2013 ingestemd met de herontwikkeling € 6,7 mln. gereserveerd om aan de herontwikkeling van dit erfgoedcomplex bij te dragen. De provincie werkt in dit herontwikkelingstraject graag samen met de gemeente Veghel en de eigenaar van het complex, Noordkade Ontwikkeling BV. Deze partijen zijn een herontwikkelingstraject overeengekomen van circa vijf jaar, met een mogelijke verlenging van twee jaar.

De gemeente, ondernemer en de provincie willen komen tot een duurzame toekomstbestendige vrijetijds- en detailhandelsconcept waarin functies als food & feed en kunst & cultuur verenigd worden. Hierbij staan het gebouw én het verhaal centraal. De gebiedsontwikkeling biedt kansen voor een uniek programma op deze locatie, complementair en aansluitend op aan het bestaande centrum van gemeente Veghel. In het concept krijgen cultuur, entertainment, horeca, openbare ruimte, werken en leren een plek.

Planning en voortgang

Wat herontwikkeling betreft zijn vanaf januari 2014 zijn de Veghelse werken culturele organisaties samen gevestigd in het cultuurcluster op CHV Noordkade. Er zijn inmiddels al veel functies gecreëerd.

- Het complex biedt ruimte om te ontmoeten, verblijven, verbinden en (ver)maken. Deelnemende partijen zijn onder meer Stichting Cultuur Haven Veghel, MIK Pieter Brueghel, Kunstgroep De Compagnie, Muziekvereniging Frisselstein, Vivaan Jongerencentrum, ROEM, SIEMei, Fabrique Magnefique, Industry Servicebioscoop en Atelier De Schets.
- Daarnaast zijn commerciële partijen actief in het complex. Met de komst van nieuw familie restaurant Wittern kent het complex met het pop-up restaurant P'rooflokaal van Maison de Boer nu een 2-tal restaurants en een café.
- Ook in het proces zijn in 2014 grote stappen gezet. Ten eerste is De in 2013 verleende omgevingsvergunning is op 3 oktober 2014 onherroepelijk geworden omdat de enige bezwaarmaker besloot geen beroep in te dienen. Daarmee kan het cluster volgens plan worden afgebouwd. Dat betekent o.a. dat na het cultuurcluster ook het foodcluster wordt ingericht.
- Ten tweede hebben Gedeputeerde Staten besloten een deel van de het CHV-terrein aan te kopen voor €2,6 mln. Provinciale Staten hebben in januari 2013 deze middelen gereserveerd om aan de herontwikkeling van dit erfgoedcomplex bij te dragen. De op 23 december jl. aangekochte gebouwen hebben een hoge cultuurhistorische waarde, en krijgen vooral een ondersteunende functie voor het cultuur- en fooddeel dat al gerealiseerd is.
- De provincie investeert verder €1,1 mln. in de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het complex, en verstrekt een lening aan Noordkade van € 3 mln. voor verbouwprojecten die een duurzame economische versterking zijn van het food- en cultuurcluster. De basis voor deze samenwerking ligt in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen provincie en

Noordkade. In deze SOK worden het eigendom en exit, de financiën en het beheer en exploitatie geregeld.

Noordkade werkt verder aan herontwikkeling en uitbouw exploitatie: de Foodmarkt is verhuurd. Om de positie van ons eigendom in de cluster ontwikkeling en exploitatie te begeleiden wordt een projectplan opgesteld. De provincie zal zich inspannen het Cultuur- en Foodcluster te verbinden programma's van en initiatieven op het vlak van AgroFood, vrijetijdseconomie of cultuurbeleid.

Ook willen we kijken hoe JOB-house (Jij Ontwikkelt Brabant, het provinciale initiatief om jongeren in contact te brengen met erfgoed) een plek kan krijgen in het activiteitenprogramma op het CHV-complex.

Dongecentrale Geertruidenberg

De Dongecentrale is een zeer groot complex. Het was de eerste provinciale elektriciteitscentrale van de Provinciale Noord-Brabantse Elektriciteitsmaatschappij (PNEM). De centrale heeft een belangrijke rol gespeeld in het toegankelijk maken van elektriciteit in Brabant, en hiermee in de industrialisatie van onze provincie.

Herontwikkeling

Voor de herbestemming van de Dongecentrale wordt meerdere richtingen gedacht. Er zouden recreatieve functies kunnen passen die gerelateerd zijn aan de ruimte of het water. Echter ook bedrijfsmatige functies worden niet uitgesloten, tenslotte ligt het terrein midden op een bedrijventerrein. En de energiefunctie zou kunnen herleven, bijvoorbeeld in de vorm van een onderzoekscentrum of opwekkingsfabriek van energie uit hernieuwbare bronnen. Daarnaast loopt er een intensieve zoektocht naar tijdelijke gebruikers zodat er een bijdrage geleverd kan worden in de kosten van beheer en onderhoud.

Planning en voortgang

Het meerjaren onderhoudsplan is opgesteld. Dit is een belangrijke bron voor de uitgavenplanning. Uiteraard werken we het hele jaar aan het leggen en onderhouden van contacten met potentiële gebruikers van het complex.

- Het meerjaren-onderhoudsplan en de daarop gebaseerde aanbesteding van onderhoudswerk worden naar verwachting rond de jaarwisseling 2014 / 2015 afgerond, respectievelijk ingezet.
- Naar aanleiding van de werkconferentie in juni hebben BOEI en provincie in november een vruchtbaar overleg gevoerd met het bestuur van de gemeente. De gemeente is bereid om mee te werken aan (tijdelijke) ruimere herbestemming van de centrale om een tijdelijk exploitatie beter mogelijk te maken en wil ook als ambassadeur optreden. Afgesproken is dat we gezamenlijk de planologisch-juridische mogelijkheden verder uitdiepen en daarna actief gaan zoeken naar (tijdelijke) gebruikers. Het overleg met de gemeente vindt voortaan elk kwartaal plaats.
- Met onze partner BOEI is afgesproken dat de provincie in 2015 intensiever 'meedenkt' over een mogelijk herontwikkelingsconcept voor de centrale. De provincie heeft aangegeven dat zij

voor de Dongecentrale de zogeheten top-down benadering wil uit proberen, waarbij vanuit bestaande netwerken en beleidsprogramma's bv 'biobased economy' nagedacht kan worden welke rol de locatie van de Dongecentrale daarin zou kunnen spelen

- In de periode december 2014 tot en met maart 2015 maken vier stagiaires van het Koning Willem I-college te 's-Hertogenbosch, opleiding middenkaderfunctionaris Bouw, digitale bouwtekeningen van het Dongecentralecomplex te maken (ketelhuis, machinekamer, schakelhuis, filtergebouw, kantoor, woningen).
- De discussie die is ontstaan over een alternatieve ligging van de nieuwe 380 KV hoogspanningslijn is van invloed op de exploitatiemogelijkheden van de locatie. Het huidige tracé loopt over de Dongecentrale. Bij een alternatieve tracé komt dit te vervallen.

Leerfabriek KVL Oisterwijk

Het KVL-fabriekscomplex dateert uit 1916. KVL werd in de jaren '30 de grootste lederfabrikant van Europa. Tot ver in de jaren tachtig behoorde KVL nog tot één van de tien grootste lederfabrieken van Europa en was de fabriek van economisch belang voor heel Brabant. Sinds 2000 is de fabriek gesloten.

Het KVL-complex bestaat uit zeven gebouwen en ligt naast het spoor. De provincie is eigenaar van zes cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de grond die daarbij hoort (3 hectare). De gemeente Oisterwijk is eigenaar van het overige deel (8 hectare) en wil hier woningen ontwikkelen. Een deel van de panden is in vervallen staat. Het voormalige Ketelhuis is tijdelijk in gebruik als evenementenlocatie de Leerfabriek.

Herontwikkeling

Leerfabriek KVL moet een plek worden waar op ambacht gebaseerde moderne werkplaatsen zich vestigen. Het concept 'de ambachtsplaats voor creativiTijd' functioneert als een brug tussen drie verschillende partijen en hun doelstellingen:

- de ambitie van de gemeente Oisterwijk;
- de stimuleringsnota's van de provincie Noord-Brabant;
- de directe vraag van bedrijven die een creatieve ruimte zoeken in Noord-Brabant

Leerfabriek KVL wordt een plek van 'ontmoeten en inspireren' voor ondernemers en organisaties met creatieve, ambachtelijke en innovatieve ideeën. Het wordt een bruisende 'community' van bedrijven en instellingen die kennis uitwisselen en elkaar versterken. De locaties worden in eerste instantie verhuurd. De planning is dat de provincie tussen 2018 en 2020 alle panden in goede staat kan overdragen aan een nieuwe eigenaar. Voor het Leerlokaal (gebouw 1) wordt een entiteit opgericht (naar verwachting een coöperatie of stichting) die eigenaar wordt van het Rijksmonument en die daarvoor een hypothecaire lening zal aangaan bij het Nationaal Restauratiefonds. Voor het U-gebouw worden partners gezocht die gaan investeren in de renovatie.

Planning en voortgang:

- Januari: Ondertekening samenwerkings-, ontwikkel- en splitsingsovereenkomst tussen provincie Noord-Brabant en gemeente Oisterwijk.
- Maart: Asbestsanering gereed
- April: Start renovatie Ledermagazijn (gebouw 28.1)
- Augustus: Start renovatie Kantoorgebouw (gebouw 28.2)
- September: Intrek huurders VisitBrabant en Social Sofa
- November: Ingebruikname ledermagazijn en intrek huurder Robert van Beckhoven en andere huurders
- December; Start cascorenovatie Laboratorium/Looierij t.b.v. het Europees Keramisch Werkcentrum
- December: ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan KVL-terrein (tot 6 februari 2015, vaststelling gepland in de Raad van april 2015)

In februari 2015 is de opening van het Kantoorgebouw (gebouw 28.2) voorzien.

Klooster Mariadal Roosendaal

Mariadal was een opleidingsinstituut voor Brabantse zusteronderwijzeressen. In die functie is het klooster van grote maatschappelijke betekenis geweest. De zusters van Franciscanessen verlieten Mariadal eind 2011. Behalve het klooster omvat het complex ook een kapel en een tuin. Het terrein meet in totaal 4,3 hectare.

Herontwikkeling

Het kloostergebouw en de bijbehorende tuin zijn rijksmonument. Om die reden mag voor de herbestemming van het complex vrijwel niets aan het interieur of exterieur van het klooster worden veranderd. In 2018 wil de provincie een nieuwe bestemming voor Mariadal hebben gevonden en het complex overdragen aan een nieuwe eigenaar. Samen met de gemeente Roosendaal is de provincie op zoek naar een 'zielvolle' herbestemming van dit monumentale erfgoed. In dat kader zijn diverse gesprekken gevoerd met Riek Bakker die in opdracht van de gemeente Roosendaal werkt aan een plan om de binnenstad van Roosendaal weer regionale betekenis te geven. In haar plannen is Mariadal opgenomen in een gebiedsontwikkeling waar ook het stadskantoor en de scholen aan de rand van de tuin in zijn opgenomen. Na de gemeenteraadsverkiezingen zal hierover met de gemeente verder worden gesproken.

Mariadal kent, op basis van tijdelijke contracten, vele gebruikers. Zij dragen zorg voor de instandhouding en leefbaarheid van het complex. De gebruikers zijn veelal lokale verenigingen en stichtingen.

Planning en voortgang 2014

In 2014 neemt de provincie een besluit over de verdere procedure voor herbestemming van Klooster Mariadal. Daarvoor wil de provincie (mede op basis van de resultaten marktconsultatie) eerst helder krijgen:

- Welke ontwikkelingen kansrijk zijn;
- Welke partijen een bijdrage kunnen leveren aan de herbestemming;
- Hoe die samenwerking eruit kan zien;
- Onder welke voorwaarden partijen willen instappen.

Net als in 2013 overlegt de provincie hierbij met de gemeente Roosendaal, in het bijzonder het programma 'Hart voor de Binnenstad' onder leiding van stedenbouwkundige Riek Bakker. In 2013 heeft de provincie veel energie gestoken in de organisatie van het tijdelijke gebruik en in beheer en onderhoud (huismeesterfunctie, rol van de stichting bepalen, incidenteel gebruik regelen). De feitelijke afspraken daarover leggen we vast in maart 2014.

Mariadal is opgenomen in één van de investeringsopgaven in het programma 'Hart voor de Binnenstad'. De gemeenteraad heeft begin september 2014 ingestemd met de plannen. Nu kunnen samenwerkingsafspraken gemaakt gaan worden over de realisatie van de investeringsopgave waarna de selectie van een consortium (ontwikkelaar, belegger en bouwer) kan plaatsvinden.

Ondertussen is met de buurtbewoners een werkbijeenkomst geweest om hun belangen en ideeën te inventariseren. Deze uitkomst gecombineerd met de resultaten van de marktconsultatie en het programma 'Hart voor de Binnenstad' zijn vertaald naar een aantal thema's voor transformatie van het klooster met als werktitel 'Heerlijkheid Mariadal'. In het klooster is een ontruimingsalarm aangebracht en wordt een legionellapreventieplan opgesteld.

Mobilisatiecomplex (MOB) Wanroij

Het MOB-complex in Wanroij werd tijdens de Koude oorlog gebouwd als magazijn ten behoeve van een snelle mobilisatie van militairen bij een opmars van de Sovjet- Unie. In die tijd kende Nederland nog circa honderd andere van dit soort complexen. Opvallend veel hiervan stonden in Brabant. Met het einde van de Koude Oorlog werden de complexen afgestoten. In 2011 kocht de provincie het terrein om het in te richten als herinneringspark van de Koude Oorlog. In 2014 is gestart met de renovatie van het Wanroijse MOB-complex en het herinneringspark zal in 2015 opengaan voor h bezoekers.

Herontwikkeling

De provincie is het Wanroijse MOB-complex aan het opknappen en inrichten als herinneringspark van de Koude Oorlog. Vervolgens stelt de provincie het terrein open voor het publiek zodat zij de sfeer en het tijdsbeeld van de Koude Oorlog kan beleven. Via fysieke en digitale informatie, samengesteld door de beeldend kunstenaars Rob Moonen en Albert Kliet, kunnen bezoekers zich verdiepen in de Koude Oorlog en de rol van MOB-complexen daarin. Het complex wordt gebruikt door de stichting MTM (Munitie Technologische Modellen). MTM is

begonnen als klein particulier initiatief van een 4-tal verzamelaars en is nu uitgegroeid tot een toonaangevend en uitgebreide kennisbron op het gebied van landmijnen en munitie in de wereld ('opleiding en training van ontmantelen en herkennen van').

Het MOB-complex in Wanroij genoot in voorgaande jaren af en toe wat regionale, maar ook landelijke media-aandacht. Diverse kranten schreven over de herbestemming van het complex als herinneringspark.

Met de verhalenwedstrijd over de Koude Oorlog van Erfgoed Brabant en Cubiss in 2014 hebben diverse lokale kranten waaronder het Brabants Dagblad, met een redactioneel artikel, aandacht besteed aan de ontwikkeling van het herinneringspark t op het MOB-complex. Ook op de radio was er aandacht voor het MOB-complex in Wanroij. De VPRO heeft op 19 oktober, in de maand van de geschiedenis met thema Vriend en Vijand, het radioprogramma OVT verhalen over vrienden en vijanden in de Koude Oorlog live uitgezonden vanaf MOB-complex Wanroij.

Planning en voortgang

De aannemer is in april 2014 van start gegaan met de renovatie werkzaamheden. De provincie wilde in het najaar het complex openen voor het publiek. Door een ongeval op een van de daken heeft de arbeidsinspectie de werkzaamheden aan de daken stil gelegd. Door deze vertraging is de beoogde opleverdatum en opening rond 9 november (25 jaar Val van de Muur) uitgesteld. Planning is om rond de zomer van 2015 het herinneringspark open te stellen.

Voor de opening wil de provincie een gebruikscontract sluiten met de hoofdgebruiker en huurder van het complex. Streven is dat de provincie in 2016 uit het project stapt. Ook zal een plan van aanpak worden opgesteld om t een nieuwe eigenaar van het complex te vinden.

Moederhuis Dongen

De zusters Franciscanessen zijn een van de oudste congregaties van Nederland. Het Moederhuis was het beginpunt voor onderwijs en opvoeding voor Brabantse meisjes. De meisjes, pensionaires genoemd, werden intern opgeleid om les te kunnen geven in het lager en middelbaar onderwijs, maar ook aan de kweekschool (een opleiding voor onderwijzers). Het klooster, waarvan het oudste deel uit 1801 stamt, is sinds de jaren tachtig een woonplek voor bejaarde zusters. Nu veel zusters een hoge leeftijd hebben bereikt, wordt het Moederhuis omgezet in een woonzorg complex.

Herontwikkeling

De betrokken partijen werken op dit moment aan het vernieuwende zorgconcept van 'Community Care'. Community Care komt er op neer dat mensen met een beperking de zorg ontvangen van een brede gemeenschap om hen heen. Het concept biedt een veilige en sfeervolle woon- en leefomgeving voor kwetsbare ouderen die in een beschermde omgeving moeten wonen. Het moederhuis en het kloostergebied zijn geschikt voor dit idee. De komende jaren wordt de overgang naar deze nieuwe functie afgerond. De provincie gaat samen met de zusters vervolgens op zoek naar investeerders c.q. nieuwe eigenaren voor het complex, zodat zij in 2018 uit het project kan

stappen. Op dit moment fungeert het Moederhuis al voor een belangrijk deel als woon-zorgcomplex. Stichting Maria-oord exploiteert het complex. De Stichting is een kleinschalige zorgaanbieder en levert intra en extramurale zorg aan o.a. de “klanten” in het Moederhuis. Haar diensten zijn een antwoord op de (zorg)vraag van de klant, die kan wonen en leven in een omgeving waarin men zich thuis voelt, aansluitend bij zijn of haar beleving, waarbij ruimte is voor de eigen (religieuze) leefstijl.

Planning en voortgang

In 2014 wordt het transitietraject van klooster naar woon-zorgcomplex verder ingevuld. De provincie overlegt regelmatig met de zusters over de voortgang van het project. Ook zal 2014 worden gebruikt om na te gaan wat de beste aanpak c.q. zoekproces is om te komen tot een nieuwe eigenaar van het complex.

In het kader van de transformatie naar een woon-zorgcomplex, is een lift ingebouwd in het hoofdgebouw. De gemeente heeft ingestemd met een gebiedsvisie voor het toevoegen van zorgwoningen in de tuin van het klooster. Volgende stap is het voorbereiden van een bestemmingsplanwijziging. Door deze uitbreidingsmogelijkheid wordt de financiële exploitatie interessanter en neemt ook de waarde van het complex toe.

Onderzocht wordt welke marktpartijen als nieuwe eigenaar geïnteresseerd zouden kunnen zijn in zorgwoningen. Deze vraag is zeer actueel temeer omdat woningbouwcorporaties als mogelijke partij haast niet meer in beeld zijn. Het was nb. een corporatie die zich terugtrok uit het project. Dit onderzoek kan ook informatie geven voor vergelijkbare opgaven in andere projecten.

Bergoss in Oss (actualisatie loopt)

Het Bergoss complex was een tapijtfabriek en was een icoon voor de maakindustrie van Brabant. Ruim 120 jaar lang verschaft Bergoss werkgelegenheid in de regio Oss. Op het terrein resteren nog drie karakteristieke objecten uit die tijd: het hoofdgebouw, de kantoorvilla die ooit directiekantoor was en een gevel met zaagtandvormige sheddaken met staalconstructie. Het terrein meet in totaal 5 hectare.

Herontwikkeling

Samen met de gemeente Oss en een particuliere eigenaar gaat de provincie het directiekantoor en een deel van het terrein met sheddaken herbestemmen. De kantoorvilla wordt hersteld en krijgt een moderne kantoorfunctie. De sheddaken, waarvan nu alleen de dakspanten en de gevels nog aanwezig zijn, worden herbouwd. Het moet een locatie worden voor startende bedrijfjes en horeca. Al in de jaren '90 werd gestart met de herontwikkeling van het gehele Bergoss complex. Op een deel van het terrein staat nu een woonwijk en in het hoofdgebouw is een hotel gevestigd.

Planning en voortgang

In april 2014 vond de ondertekening plaats van de samenwerkingsovereenkomst door provincie en gemeente + de ondertekening van de participatieovereenkomst door provincie en eigenaar van de kantoorvilla.

De kantoorvilla wordt momenteel herontwikkeld en is naar verwachting september 2014 gereed. De gemeente is in overleg met geïnteresseerde gebruikers c.q. eigenaren voor de sheddaken. In de tussentijd worden de sheddaken deze zomer gebruikt als manifestatieruimte voor o.a. het zandkastelenfestival. Een tentoonstelling van ruim 25 zandsculpturen variërend van twee tot wel zeven meter hoog, in combinatie met workshops en een gezellige Zand Bar

Industriële complexen

Jaar	Gemeente	Projectnaam	Status wordt:
2011	Bergeijk	De Ploeg	Verkenningfase
	Bergen op Zoom	Bergse Haven	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Breda	De Drie Hoefijzers	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Breda	Backer en Ruebterrein	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Cranendonck	Budel-Dorplein	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Geertruidenberg	Dongecentrale	Projectfase
	Helmond	Kanaalzone Helmond	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Oisterwijk	Leerfabriek KVL	Projectfase
	Oss	Bergoss complex	Projectfase
	Tilburg	AaBe fabriek	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Tilburg	NS-Werkplaats	Verkenningfase
	Veghel	CHV	Projectfase
	Vlijmen	Zadenhandel Mommersteeg	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Waalwijk	Voormalige Van Haarenfabriek	Beëindigd n.a.v. intakefase
2012	Geldrop-Mierlo	Wollendekenfabriek P. de Wit	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Geldrop-Mierlo	Tricotagefabriek Tweka	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Geldrop-Mierlo	Linnenfabriek Van Agt	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Tilburg	Textielmuseum	Beëindigd n.a.v. intakefase
2013	Oirschot	Brouwerij de	Beëindigd n.a.v. intakefase

		Kroon	
	Tilburg	Moerenburg	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Breda	Faam	Beëindigd n.a.v. intakefase
2014	Best	Bata	Verkenningfase

Kloosters

Jaar	Gemeente	Projectnaam	Status c.q. directe betrokkenheid Erfgoedfabriek bij herontwikkeling
2011	Aarle-Rixtel	Brabantse Kluis	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Berkel-Enschot	Klooster Koningsoord	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Berne	Abdij van Berne	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Breda	Klooster Nieuwstraat	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Dongen	Klooster Moederhuis Franciscanessen	Projectfase
	Eindhoven	Klooster Eikenburg	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Gemert	Voormalig Klooster Nazareth	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Oosterhout	Abdij Paulus	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Oudenbosch	Klooster Sint Anna en St Louis	Verkenningfase
	Ravenstein	Kloostercomplex Ravenstein	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Roosendaal	Onze Lieve Vrouwe Parochie	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Roosendaal	Klooster Mariadal	Projectfase
2012	Boxtel	Kasteel Stapelen	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Haaren	Groot Seminarie Haarendaal	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Huijbergen	Klooster Broeders van Huijbergen	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Oirschot	Klooster Groot Bijstervelt	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Oirschot	Voormalig Sint Joristgasthuis	Beëindigd n.a.v. intakefase
	's-Hertogenbosch	Klooster Mariënborg	Verkenningfase
	Sint-Agatha	Klooster Sint-Agatha	Verkenningfase
	Udenhout	Huize Vincentius	Beëindigd n.a.v. intakefase

	Velp	Kapucijnenklooster, Klooster Redemptoristinnen Kunstkerkje	Verkenningfase
	Breda	NHTV	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Tilburg	Rooi Harten	Beëindigd n.a.v. intakefase
2013	Bergen op Zoom	Catharinaklooster	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Oosterhout	Klooster Catharinadal	Verkenningfase
	Heusden	Cisterciënserabdij	Beëindigd n.a.v. intakefase
2014	Hoeven	Bovendonk	Intakefase
	Stevensbeek	Stevensbeek	Verkenningfase

Militaire complexen

2011	Bergen op Zoom	Ravelijn	Intakefase
	Geertruidenberg	Lunet aan de Donge	Beëindigd n.a.v. intakefase
	's-Hertogenbosch	Fort Crevecourt	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Sint-Anthonis	MOB-complex Wanroij	Projectfase
	Werkendam	Fort Altena	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Moerdijk	Fort Sabina	Verkenningfase
	Woensdrecht	Koningin Wilhelminakazerne	Beëindigd n.a.v. intakefase
2012	Lieshout	Voormalig militair terrein MC Lieshout	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Bergen op Zoom	De Waterschans	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Vught	Isabella Kazerne	Verkenningfase
	Grave	Generaal de Bonskazerne	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Eindhoven	Marechaussee Kazerne	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Breda	Chassé Kazerne	Beëindigd n.a.v. intakefase
2014	Bergen op Zoom	Cort Heijligerskazerne	Intakefase

Kastelen en landgoederen

2011	Biezenmortel	Landgoed Assisië	Verkenningsfase
	Boxtel	Landgoed Margraff Boxtel	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Eindhoven	Landgoed Eikenburg	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Hoogerheide	Landgoed Mattenburgh	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Middelbeers	Landgoed Baest	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Roosendaal	Landgoed Wouwse Plantage	Verkenningsfase
	Zundert	Landgoed Wallsteijn	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Gemert	Kasteel Gemert	Beëindigd n.a.v. verkenningsfase
	Haaren	Landgoed Haarendael	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Heusden	Kasteel en landgoed d'Outremont	Beëindigd n.a.v. intakefase
2012	St. Michielsgestel	Kasteel Wamberg	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Oijen	Kasteel Oijen	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Tilburg	Moerenburg	Beëindigd n.a.v. intakefase
	Loon op Zand	Witte Kasteel	Beëindigd n.a.v. verkenningsfase
	Breda	Klokkenberg	Beëindigd n.a.v. intakefase
2013	Schijndel	Landgoed De Denneboom	Beëindigd n.a.v. intakefase
2014	Sint Michelsgestel	Bossche buitens incl Oud Herlaer	Intakefase