

2^e Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf 2015

bijlage bij Begroting 2016

Auteur

Vastgoed

Datum

september 2015.

Inhoud

1	Management samenvatting	5
2	Inleiding	9
3	Financiële resultaten 2015	11
3.1	Financiering	11
3.2	Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2015	11
3.2.1	Boekwaarde en risicoreserveringen	11
3.2.2	Toelichting verloop boekwaarden	12
3.2.3	Toelichting verloop risicoreserveringen	15
3.2.4	Deelnemingen, geldleningen en garantstellingen	18
3.3	Weerstandsvermogen	18
4	Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf	20
4.1	Prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf	20
4.2	Prognose risicoreserve en voorzieningen Ontwikkelbedrijf	23
4.3	Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen	25
5	Portfoliomanagement	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Portfoliomanagement binnen het Ontwikkelbedrijf	26
5.2.1	Bedrijventerreinen	27
5.2.2	Glastuinbouwprojecten	29
5.2.3	Ruimte voor Ruimte	31
5.2.4	Transitie Stad en Platteland RLG	32
5.2.5	Grote erfgoedcomplexen (de Erfgoedfabriek)	34
5.2.6	Campusontwikkelingen	37
6	Voortgang stimuleringsmaatregelen Woningbouw	39
6.1	Inleiding	39
6.1	Maatregelen consumenten	39
6.1.1	Brabantse startersregeling	39
6.1.2	Brabantse Verkoopgarantie	40
6.2	Maatregelen producenten	41
6.2.1	Renteloze lening/lumpsum bedrag	41
6.2.2	Garantstellingen	41
6.2.3	Brabantse Investeringsfondsen Nieuwbouwwoningen	42
6.3	Risicoanalyse stimuleringsmaatregelen woningbouw	43
6.4	Risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw	43
	Bijlage 1 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf	45

Bijlage 2 Factsheets projecten Ontwikkelbedrijf	48
Bijlage 3 Programma Grote erfgoedcomplexen	99
• Aanpak van de Erfgoedfabriek	101
• Verschillende fasen van herontwikkelen	103

1 Management samenvatting

Algemeen

Het provinciaal ontwikkelbedrijf wordt als instrument ingezet om beleidsdoelen van verschillende beleidsprogramma's te realiseren. Hiervoor is een revolverend krediet van maximaal € 235 miljoen beschikbaar. Daarnaast is een risicoreserve van oorspronkelijk € 45 miljoen beschikbaar voor de afdekking van risico's.

Boekwaarde en risicoreserveringen

In onderstaande tabel wordt per beleidsthema een overzicht gegeven van de verwachte boekwaarde van de activa van het ontwikkelbedrijf per 31 december 2015. Deze boekwaarden omvatten de lopende projecten, de anticiperende aankopen en garantstellingen van het ontwikkelbedrijf. In de boekwaarden zijn de in 2015 genomen verliezen verwerkt. Deze verliezen zijn ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf gebracht. De tabel laat de nieuwe verwachte stand van de reserveringen zien, eveneens per 31 december 2015.

Begrotingsthema	per 31-12-2015		
	Boekwaarde	Risicoreserve Ontwikkelbedrijf	Algemene risicoreserve
Bedrijventerreinen, projecten	8.926.853	15.148.160	
Bedrijventerreinen, garantstelling	2.500.000		
Glastuinbouw ,projecten	52.884.021	8.029.395	
Glastuinbouw , garantstelling	28.935.794	16.350.933	
Ruimte voor Ruimte	25.014.830		
Revitalisering Landelijk Gebied	3.868.551		
Grote erfgoedcomplexen	42.708.079	2.242.100	
Campussen	9.151.500	2.250.000	5.000.000
Economisch vestigingsklimaat	5.000.000	57.250	
voorbereidingskosten ontw ikkelbedrijf en projecten	0	413.167	
Totaal	178.989.627	44.491.006	5.000.000

Vrije kredietruimte

De vrije kredietruimte binnen het investeringskrediet ontwikkelbedrijf is bepaald op basis van het meerjarenperspectief van de projectexploitaties. Hierbij is rekening gehouden met afgegeven garantstellingen en toekomstige uitgaven en inkomsten over de jaren 2016 t/m 2025. Onderstaande tabel laat zien dat de vrije ruimte € 74,3 miljoen bedraagt (laagste stand van het restant krediet, optredend in 2016).

Voor een goed begrip vermelden wij dat het exploitatiesaldo een weergave is van het beslag op het investeringskrediet. Een saldo met een positief getal leidt tot vergroting van het kredietbeslag en een saldo met een negatief getal tot een verkleining. Garantieverplichtingen maken het restant krediet kleiner en onttrekkingen aan voorzieningen of reserves leiden tot een toename van het restant krediet.

Overzicht verloop investeringskrediet inclusief verkenningen en niet in exploitatie genomen projecten, inclusief besluitvorming t/m 01-09-2015

jaar	Exploitatiesaldo (uitgaven -/- inkomsten)	Cumulatief saldo	Restant krediet	Garantie verplichting	Onttrekking voorziening garantstelling	restant krediet
2014	97.633.322	97.633.322	137.366.678			137.366.678
2015	58.520.511	156.153.833	78.846.167			78.846.167
2016	2.051.052	158.204.885	76.795.115	2.500.000		74.295.115
2017	-782.203	157.422.682	77.577.318			77.577.318
2018	-23.437.035	133.985.647	101.014.353			101.014.353
2019	-12.389.940	121.595.707	113.404.293			113.404.293
2020	-35.838.027	85.757.680	149.242.320	28.938.794	18.403.119	138.706.645
2021	-27.287.740	58.469.940	176.530.060			176.530.060
2022	-9.343.186	49.126.755	185.873.245			185.873.245
2023	-13.075.307	36.051.447	198.948.553			198.948.553
2024	-10.509.891	25.541.556	209.458.444			209.458.444
2025	-21.625.849	3.915.707	231.084.293			231.084.293
2026	46.069	3.961.776	231.038.224			231.038.224

Vrije ruimte in reserve ontwikkelbedrijf

De navolgende tabel laat de opbouw van de risicoreserve ontwikkelbedrijf zien. De vrije ruimte bedraagt € 9,9 miljoen.

Risicoreserve Ontwikkelbedrijf

	Saldo per 31-12-2015
reserve en voorzieningen	
Vrije ruimte reserve Ontw ikkelbedrijf	9.908.390,52
Getroffen risicoreserveringen	20.110.677,58
Getroffen voorzieningen	24.380.328,00
Totaal risicoreserve Ontwikkelbedrijf	54.399.396,10

Weerstandvermogen

Voor het ontwikkelbedrijf is het weerstandsvermogen gedefinieerd als de verhouding tussen de vrije reserves en de vrije kredietruimte. Bij de oprichting van het bedrijf is bepaald dat moet worden gestreefd naar een percentage van tenminste 19%. Gegeven de hiervoor genoemde bedragen is het weerstandsvermogen op dit moment 13% (€ 9,9 miljoen van € 74,3 miljoen).

Weerstandvermogen Ontwikkelbedrijf

Vrije ruimte risicoreserve	9.908.391
Vrije ruimte investeringskrediet	74.295.115
Weerstandvermogen in %	13

Het weerstandsvermogen is (aanzienlijk) lager dan de norm (19% minimaal). Hierbij tekenen wij aan dat het Logistiek Park Moerdijk (LPM) naar verwachting eind 2015 of begin 2016 zal overgaan naar het Havenschap, inclusief alle grondposities en overige exploitatiekosten. Uit voorzichtigheid is op dit moment nog een risicoreservering van € 8,6 miljoen aangehouden voor het LPM. Zodra de overdracht plaatsvindt zal deze reservering vrijvallen. Hiermee zijn de risico's voor het Ontwikkelbedrijf komen te vervallen. Voor deelneming in het Havenschap Moerdijk zullen de risico's nader moeten worden bekeken. Door deze vrijval loopt het weerstandsvermogen op tot 25%, waarmee (ruim) wordt voldaan aan de norm van 19% minimaal.

Om de risico's binnen het ontwikkelbedrijf adequaat te managen is risicomanagement onderdeel van ieder project, conform het beheerstatuut ontwikkelbedrijf en het algemene risicobeleid van de provincie. Bovendien wordt bij besluitvorming over nieuwe projecten het beslag op en de beschikbaarheid van het krediet en de risicoreserve expliciet meegenomen in de afweging. Daarnaast is in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf vastgelegd dat voorcalculatorische tekorten in nieuwe projecten worden afgedekt door een beleidsbudget. Hiermee wordt de risicoreserve verruimd.

Een en ander in aanmerking genomen kan het weerstandsvermogen van het ontwikkelbedrijf toereikend worden geacht.

Woningbouwstimulering.

Het ontwikkelbedrijf verzorgt ook de uitvoering van de stimuleringsmaatregelen woningbouw. Hiervoor is een resterend krediet beschikbaar van € 49,7 miljoen en een risicoreserve stimulering woningbouw van € 15,3 miljoen. De meest actuele risicoanalyse voor de stimuleringsmaatregelen woningbouw laat, op basis van het worst case scenario, een potentieel negatief resultaat zien van € 4,8 miljoen. De omvang van de huidige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw is daarmee ruim voldoende. Gelet op de omvang van de investeringen en het structureel lagere tempo van de waarde stijging van woningen ten opzichte van voor de economische crisis, waardoor de terugverdienmogelijkheid van de investeringen wordt verkleind, is het gewenst de volledige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw in stand te houden.

2 Inleiding

Deze 2^e voortgangsrapportage 2015 van het Ontwikkelbedrijf is onderdeel van de provinciale begroting 2016 en heeft als financiële peildatum 1 september 2015. 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. Deze verantwoording is conform de oude systematiek. Met het nieuwe kader erfgoedbeleid zal ook de rapportage van de Erfgoedfabriek op proces en inhoud veranderen. De inhoudelijke rapportagelijijn zal via de reguliere planning en control cyclus onder Cultuur en Samenleving tot stand komen. Verantwoording over de middeleninzet van het Ontwikkelbedrijf zal uiteraard wel via deze rapportage blijven plaatsvinden.

In de najaarsbrief 2014 is 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 wordt 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 2015 en het meerjarenperspectief van het verloop van het investeringskrediet, risicovoorzieningen en risicoreserve is hier rekening mee gehouden.

Vanaf 2016 krijgt de provincie naar verwachting te maken met vennootschapsbelasting. Er zal dan belasting betaald moeten worden over resultaten uit “ondernemingsactiviteiten”. Daar valt het Ontwikkelbedrijf ook onder. De komende periode wordt dit, zowel landelijk als op provinciaal niveau, verder uitgewerkt. Het gaat in ieder geval administratieve gevolgen hebben, omdat er ook fiscale resultaten berekend moeten worden. Hoe de belastingdruk exact uitpakt is nog niet te berekenen. Wel is duidelijk dat als een positieve grondexploitatie onder de Wet

vennootschapsbelasting gaat vallen er over de fiscale winst 25⁰% belasting afgedragen moet worden.

3 Financiële resultaten 2015

3.1 Financiering

Het Ontwikkelbedrijf heeft een revolverend investeringskrediet van maximaal € 235 miljoen en een daaraan gekoppelde risicoreserve en voorziening Ontwikkelbedrijf van respectievelijk € 30 miljoen en € 24,4 miljoen en de algemene risicoreserve van € 5 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 krediet beschikbaar van maximaal € 49,7 miljoen, waarvan € 15,3 miljoen als risicoreserve stimulering woningbouw wordt gehanteerd. De verwachte stand van zaken per 31 december 2015 van de investeringsbudgetten en risicoreserves wordt in de komende paragrafen nader toegelicht.

Onderwerp		Bedrag
Ontw ikkelbedrijf	Investeringskrediet	235.000.000
	Algemene risicoreserve	5.000.000
	Risicoreserve	30.019.068
	Voorzieningen	24.380.328
Grote Erfgoedcomplexen	1e tranche investeringskrediet Essent	57.500.000
Stimuleringsmaatregelen Woningbouw	Investeringskrediet	49.744.350
	Risicoreserve	15.342.228

3.2 Investeringskrediet en risicoreserve Ontwikkelbedrijf 2015

3.2.1 Boekwaarde en risicoreserveringen

In onderstaande tabel wordt per beleidsthema een overzicht gegeven van de verwachte boekwaarde van de activa van het ontwikkelbedrijf per 31 december 2015. Deze boekwaarden omvatten de lopende projecten, de anticiperende aankopen en garantstellingen van het ontwikkelbedrijf. In de boekwaarden zijn de in 2015 genomen verliezen verwerkt. Deze verliezen zijn ten laste van de risicoreserve ontwikkelbedrijf gebracht. De tabel laat de nieuwe verwachte stand van de reserveringen zien, eveneens per 31 december 2015.

Begrotingsthema	per 31-12-2015		per 31-12-2014		per 31-12-2012	
	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering	boekwaarde	risicoreservering
Bedrijventerreinen	8.926.853	15.148.160	35.810.588	15.148.160	33.303.246	15.101.498
Glastuinbouw projecten	52.884.021	8.029.395	5.107.675	0	3.125.284	0
Ruimte voor Ruimte	25.014.830	0	21.418.327	0	14.766.759	918.135
Revitalisering Landelijk Gebied	3.868.551	0	3.200.598	615.009	3.956.146	138.859
Grote erfgoedcomplexen	42.708.079	2.242.100	21.706.680	3.008.839	12.589.068	7.645.006
Campusen	9.151.500	2.250.000	10.301.500	4.500.000	10.301.500	6.255.000
Economisch vestigingsklimaat	5.000.000	57.250	12.270	12.270		
voorbereidingskosten ontwikkelbedrijf en projecten	0	413.167	0	500.000	0	207.594
Totaal	147.553.833	28.140.073	97.557.638	23.784.278	78.042.003	30.266.092

Garantstellingen

Begrotingsthema	per 31-12-2015		per 31-12-2014		per 31-12-2013	
	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering	garantiebedrag	risicoreservering
Bedrijventerreinen, garantie	2.500.000	0	2.500.000	0	2.500.000	0
Glastuinbouw, garantie/lening	28.938.794	16.350.933	35.938.794	19.374.692	35.938.794	18.912.322
Totaal	31.438.794	16.350.933	38.438.794	19.374.692	38.438.794	18.912.322

3.2.2 Toelichting verloop boekwaarden

In onderstaande toelichting staan de belangrijkste verschillen ten opzichte van de boekwaarde per 31-12-2014 per beleidsthema.

- *Boekwaarde ontwikkeling algemeen*

In de najaarsbrief 2014 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 2015 en het meerjarenperspectief van het verloop van het investeringskrediet is hier rekening mee gehouden.

- *Bedrijventerreinen*

De mutatie in de boekwaarde heeft voor 2015 met name betrekking op nog dit jaar de verwachte inkomsten inzake de totale overname van de grondposities van het project Logistiek Park Moerdijk door het Havenschap. Met deze overname komt het risico voor het Ontwikkelbedrijf te vervallen. Voor de deelneming in het havenschap Moerdijk zullen de risico's nader moeten worden bekeken. Daarnaast is besloten om aan de deelneming Business Park Aviolanda een aanvullende geldlening beschikbaar te stellen van € 1,1 miljoen voor de verdere doorontwikkeling van het exploitatiegebied.

- *Glastuinbouwprojecten*

De hogere boekwaarde is ontstaan door het aangaan van een geldlening van maximaal 58 miljoen de Tuinbouw Ontwikkelings Maatschappij (TOM). De lening wordt tot en met 2025 conform de liquiditeitsbegroting van de TOM opgevraagd c.q. tussentijds afgelost. Door het sluiten van deze geldleningovereenkomst zal de garantstelling van € 7 miljoen met daaraan gekoppeld een risicoreservering van € 3,5 miljoen komen te vervallen. De jaarlijkse rentebaten op deze lening en de vervallen risicoreservering van € 3,5 miljoen worden gestort in de risicovoorziening om het maximale risico van 26 miljoen op de lening te kunnen dekken.

Voorts zal periodiek, op basis van de dan actuele liquiditeitsprognose, de ontwikkeling van risico's en benodigde afdekking worden gezien.

- *Ruimte voor Ruimte*

De verhoging van de boekwaarde wordt met name veroorzaakt door de in 2015 gekochte grondposities en ontwikkelkosten ad € 4,55 miljoen voor Ruimte voor Ruimte projecten. Daarnaast zijn c.q. worden in 2015 een aantal grondposities verkocht voor een bedrag van € 0,94 miljoen.

Van een aantal Ruimte voor Ruimte projecten zal een gedeelte van het toekomstig gecalculeerde batig exploitatiesaldo groot € 2,3 miljoen worden gestort in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf ter compensatie van in het verleden genomen verliezen € 2,9 miljoen op verschillende locaties.

- *Revitalisering Landelijk Gebied*

De stijging van de boekwaarde is met name ontstaan door de aankoop van een locatie.

- *Grote erfgoedcomplexen*

De stijging van de boekwaarde is het gevolg van verstrekte geldleningen en exploitatie lasten en -baten van de erfgoedcomplexen Mariadal te Roosendaal en moederhuis Franciscanessen te Dongen, Dongecentrale, KVL –terrein ,CHV-terrein en Bergoss voor € 8,4 miljoen.

Verder zal naar verwachting € 0,2 miljoen worden ingezet voor verkenningen van nieuwe projecten. Daarnaast is de intentie, conform GS besluit d.d. 1-9-2015, om te investeren in het project Graduate school en cluster initiatief data science.

- *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 overeenkomst gesloten van maximaal € 10 miljoen. Hiervan is € 6,9 miljoen (€5,8 miljoen in 2012 en € 1,1 miljoen in 2015) aan de BV beschikbaar gesteld. De rente-inkomsten op deze geldlening worden door het Ontwikkelbedrijf jaarlijks gestort in de algemene risicoreserve ter afdekking van het risico op deze lening tot een maximum van € 5 miljoen. Het businessplan van Pivot Park exploitatie BV wordt momenteel tegen het licht gehouden. Om die reden is de jaarrekening 2014 van OLSP Vastgoed aangehouden. In het laatste kwartaal zal op basis van het herijkte businessplan, een nieuwe taxatie worden uitgevoerd met mogelijke afwaardering van deelneming als gevolg. Vooralsnog is in de cijfers rekening gehouden met een afwaardering van € 2,25 miljoen.

- *Economisch vestingsklimaat*

Door het Ontwikkelbedrijf is in 2015 een bedrag van € 5 miljoen in de vorm van een hypothecaire lening beschikbaar gesteld, die de ontwikkelaar in staat stelt het eerste vijfsterrenhotel in Brabant te realiseren in de te restaureren rijksmonumenten aan de

Nieuwstraat te Breda en wordt tevens bereikt dat dit cultureel erfgoed in stand wordt gehouden. De rente-inkomsten op deze lening worden jaarlijks gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf ter afdekking van het risico op deze geldlening.

3.2.3 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 verwachte stand van de risicoreserve en voorzieningen per 31-12-2015 inzichtelijk gemaakt.

Overzicht reserves en voorzieningen Ontwikkelbedrijf per 31-12-2015				
Omschrijving	saldo 1-1	vermeerderingen	verminderingen	saldo per 31-12
Risicoreserve Ontwikkelbedrijf	28.500.245,26	2.711.531,28	1.192.708,44	30.019.068,10
Voorziening deelneming OLSP BV	2.250.000,00	0,00	2.250.000,00	0,00
Voorziening Glastuinbouw, garantstelling Deurne	15.874.692,00	476.241,00	0,00	16.350.933,00
Voorziening Glastuinbouw, lening TOM	7.000.000,00	1.029.395,00	0,00	8.029.395,00
Voorziening RLG	535.426,00	0,00	535.426,00	0,00

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

Onttrekkingen	Geactualiseerde GREXEN	Ruimte voor Ruimte	-2.048,00
		Bedrijventerreinen, deelneming	-21.000,00
		Economisch vestigingsklimaat, geldlening	-15.020,00
	Onrendabele top Grote Erfgoed complexen	diverse complexen	-1.067.807,75
	Algemeen	voorbereidingskosten/overig	-86.832,69
Totaal Onttrokken uit de risicoreserve			-1.192.708,44
Stortingen	Winstnemingen	Ruimte voor Ruimte	59.911,35
		Reconstructie Landelijk gebied	138.482,15
		Grote erfgoedcomplexen	301.069,47
		Bedrijventerreinen	2.152.068,31
	Algemene stortingen	Economisch vestigingsklimaat, geldlening	60.000,00
Totaal stortingen in de risicoreserve			2.711.531,28
Totaal per saldo storting in de risicoreserve			1.518.822,84

- *Voorziening deelneming OLSP BV*

In het laatste kwartaal zal op basis van het herijkte businessplan van Pivot Park exploitatie BV, een nieuwe taxatie worden uitgevoerd met mogelijke afwaardering van deelneming als gevolg. Vooralsnog is in de cijfers rekening gehouden met een afwaardering van € 2,25 miljoen.

- *Voorziening Glastuinbouw, garantiestelling Deurne*

De provincie heeft een garantie afgegeven om de grond eventueel over te nemen (RM-1587). De schatting van het risico is vanaf 2013 aanzienlijk omhoog gegaan. Een en ander maakt dat

het risico thans is becijferd op € 18,4 miljoen. Dit risico is reeds in de 2^e voortgangsrapportage 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 TOM*

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. Tot en met 2025 zal jaarlijks een bedrag worden gedoteerd om in 2025 de risicovoorziening op het gewenste niveau te hebben.

- *Voorziening RLG*

Op grond van een geactualiseerde grondexploitatie ontstaat er op deze exploitatie een gecalculiseerd verlies. Op grond hiervan is in 2014 een voorziening gevormd. In dit najaar zal de locatie worden gekocht. Naar verwachting zal een verlies moeten worden genomen van € 0,53 miljoen.

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 31-12-2015 inzichtelijk gemaakt.

Risico-afdekking Ontwikkelbedrijf binnen reserve Ontwikkelbedrijf

Programma begroting	Thema		Saldo 31-12-2015
02 Ruimte	Bedrijventerreinen	projecten	8.600.000
		deelneming: kapitaal in breng	6.488.160
		deelneming: lening	60.000
	Grote Erfgoedcomplexen	projecten	2.242.100
	Campussen	deelneming: kapitaal in breng	2.250.000
	Economisch Vestigingsklimaat	geldlening	57.250
	Overig	Voorbereiding	413.167
	Subtotaal afgedekt		
Subtotaal resterende ruimte voor risicoafdekking			9.908.391
Totaal beschikbare ruimte voor risicoafdekking			30.019.068

De belangrijkste mutaties hierbinnen zijn.

- *Bedrijventerreinen*

Logistiek Park Moerdijk

Op grond van de geactualiseerde grondexploitatie is de risicoreservering voor Logistiek Park Moerdijk gehandhaafd op € 8,6 miljoen. Naar verwachting zal eind 2015 het inpassingsplan onherroepelijk worden (uitspraak Raad van State op 2 oktober 2015). Gelet op de omvang van het risico is de risicoreservering uit voorzichtigheidsprincipe gehandhaafd.

- *Economisch vestigingsklimaat*

Door het Ontwikkelbedrijf is in 2015 een bedrag van € 5 miljoen in de vorm van een hypothecaire lening beschikbaar gesteld, die de ontwikkelaar in staat stelt het eerste vijfsterrenhotel in Brabant te realiseren in de te restaureren rijksmonumenten aan de Nieuwstraat te Breda en wordt tevens bereikt dat dit cultureel erfgoed in stand wordt gehouden. De rente-inkomsten op deze lening worden jaarlijks gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf ter afdekking van het risico.

3.2.4 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 2015 afgedekt via de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf en de algemene risicoreserve.

Overzicht deelnemingen, leningen en garantstellingen per 31-12-2015

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2021	6.488.160	6.488.160
	Leningen	Business Park Aviolanda	2014	2021	1.846.000	60.000
	Garantie	Land van Heusden en Altena	2011	2020	2.500.000	0
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	16.350.933
	Leningen	TOM	2015	2025	47.776.346	8.029.395
Campussen	Deelneming (62%)	Pivot Park Oss	2012	2021	2.250.000	2.250.000
	Leningen	Pivot Park Oss	2012	2026	6.900.000	5.000.000
Economisch vestigingsklimaat	Leningen	Breda, Nieuw straat 20	2015	2025	5.000.000	57.250
Grote Erfgoedcomplexen	Leningen	Veghel, CHV terrein	2014	2024	3.000.000	90.856
Totaal					104.699.300	38.326.594

*) 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.

3.3 Weerstandsvermogen

Voor het ontwikkelbedrijf is het weerstandsvermogen gedefinieerd als de verhouding tussen de vrije reserves en de vrije kredietruimte. Bij de oprichting van het bedrijf is bepaald dat moet worden gestreefd naar een percentage van tenminste 19%. Gegeven de hiervoor genoemde bedragen is het weerstandsvermogen op dit moment 13% (€ 9,9 miljoen van € 74,3 miljoen).

Weerstandvermogen Ontwikkelbedrijf

Vrije ruimte risicoreserve	9.908.391
Vrije ruimte investeringskrediet	74.295.115
Weerstandvermogen in %	13

Het weerstandsvermogen is (aanzienlijk) lager dan de norm (19% minimaal). Hierbij tekenen wij aan dat het Logistiek Park Moerdijk (LPM) naar verwachting eind 2015 of begin 2016 zal overgaan naar het Havenschap, inclusief alle grondposities en overige exploitatiekosten. Uit voorzichtigheid is op dit moment nog een risicoreservering van € 8,6 miljoen aangehouden voor

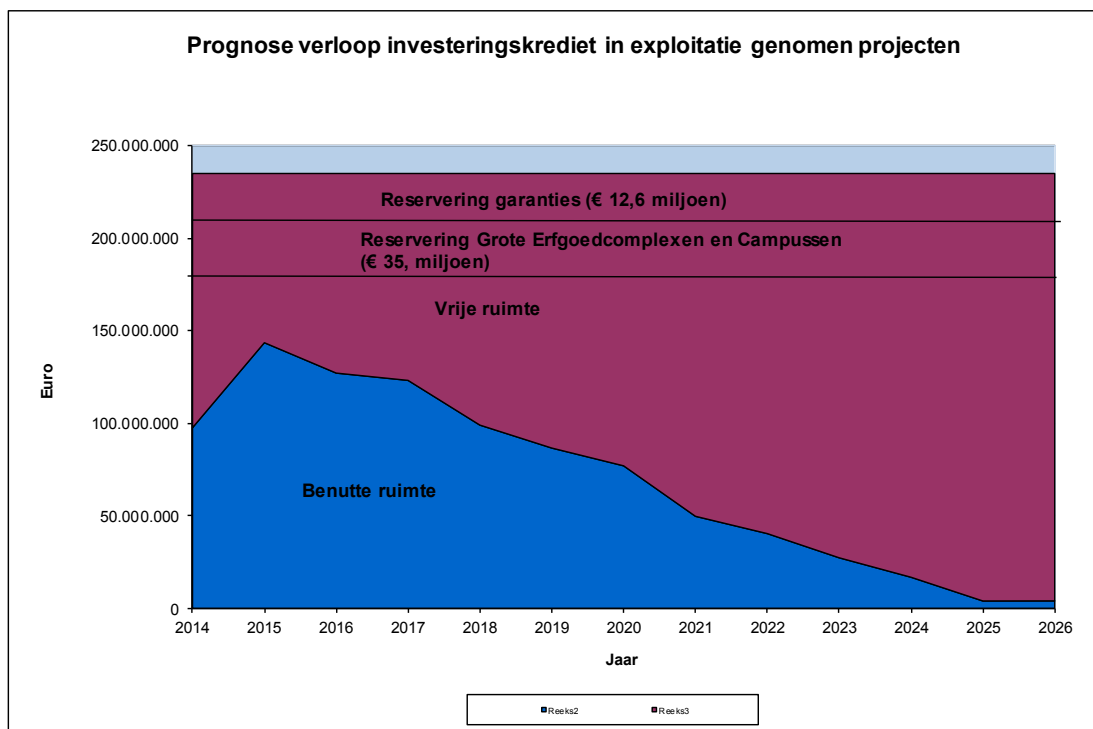
het LPM. Zodra de overdracht plaatsvindt zal deze reservering vrijvallen. Door deze vrijval loopt het weerstandsvermogen op tot 25%, waarmee (ruim) wordt voldaan aan de norm van 19% minimaal.

Om de risico's binnen het ontwikkelbedrijf adequaat te managen is risicomanagement onderdeel van ieder project, conform het beheerstatuut ontwikkelbedrijf en het algemene risicobeleid van de provincie. Bovendien wordt bij besluitvorming over nieuwe projecten het beslag op en de beschikbaarheid van het krediet en de risicoreserve expliciet meegenomen in de afweging. Daarnaast is in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf vastgelegd dat voorcalculatorische tekorten in nieuwe projecten worden afgedekt door een beleidsbudget. Hiermee wordt de risicoreserve verruimd.

Een en ander in aanmerking genomen kan het weerstandsvermogen van het ontwikkelbedrijf toereikend worden geacht.

4 Meerjarenperspectief Ontwikkelbedrijf

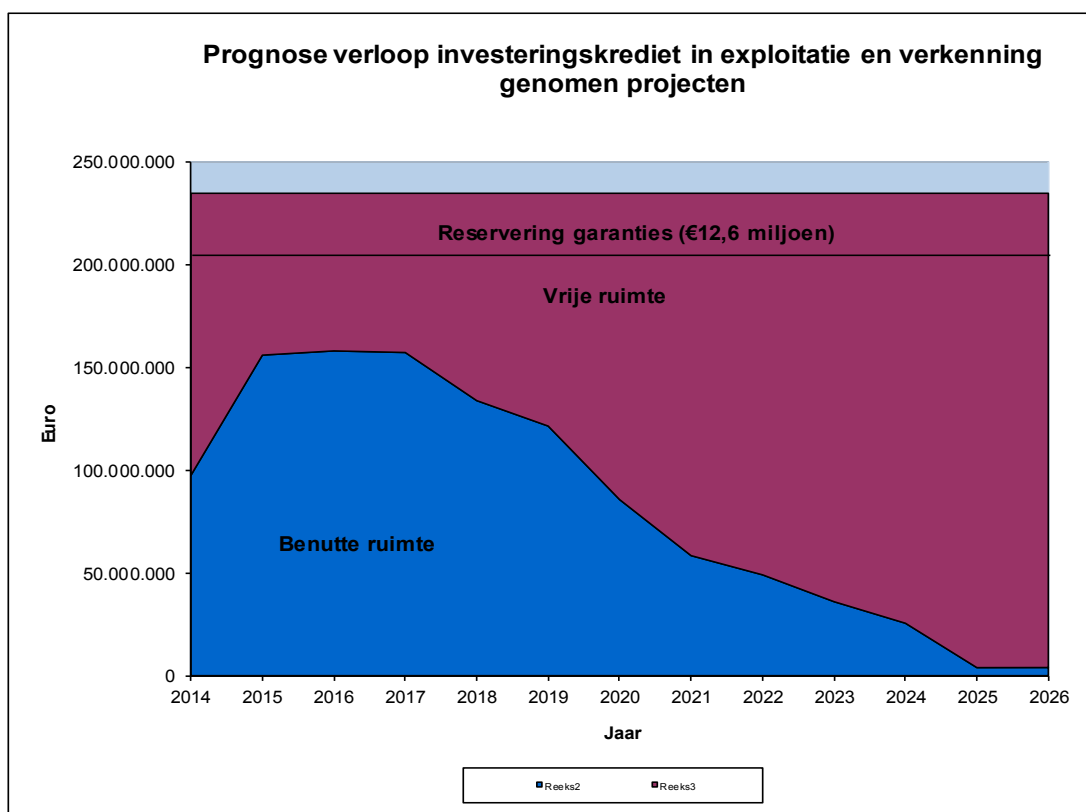
4.1 Prognose investeringskrediet Ontwikkelbedrijf



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 € 58 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 miljoen over. Hiervan is o.a. de intentie, conform GS besluit d.d. 1-9-2015, om te investeren in het project Graduate school en cluster initiatief data science.

¹ Uitgangsdatum 01-09-2015

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 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.

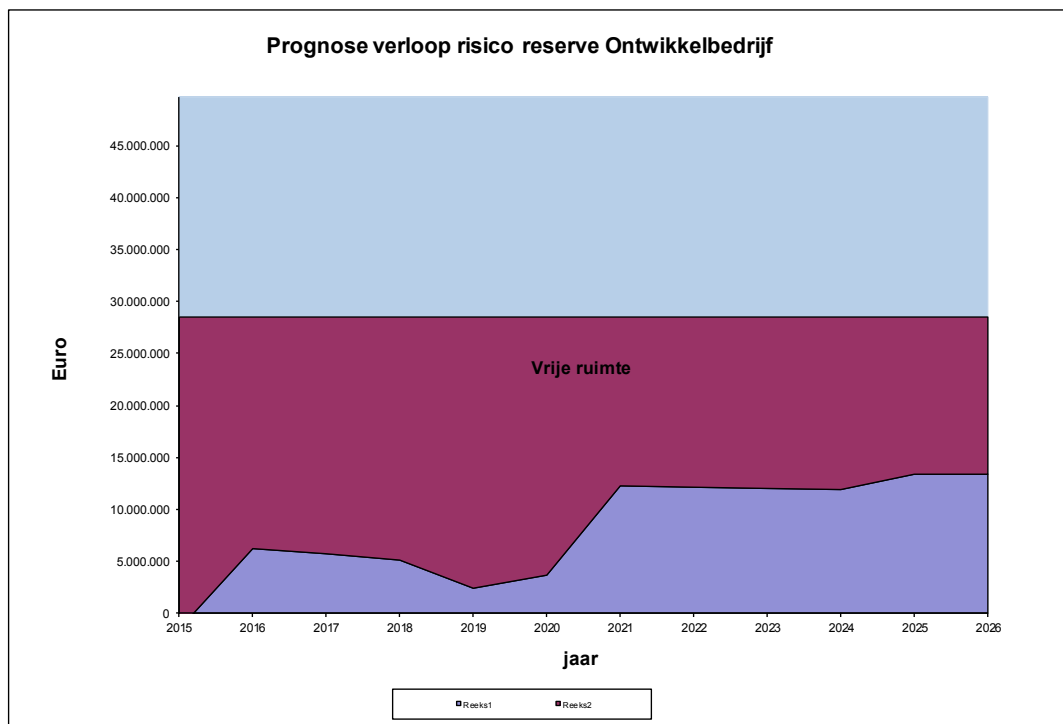
Over deze projecten dient nog besluitvorming plaats te vinden. Rekening houdend met de verkenningen is er voor de garantstellingen voldoende ruimte in het investeringskrediet om ook hieraan te kunnen voldoen.

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, de Campussen en is rekening gehouden met de besluitvorming tot en met 01-09-2015. Het vrij beschikbare investeringskrediet bedraagt € 74,3 miljoen.

Overzicht verloop investeringskrediet inclusief verkenningen en niet in exploitatie genomen projecten, inclusief besluitvorming t/m 01-09-2015

jaar	Exploitatiesaldo (uitgaven -/- inkomsten)	Cumulatief saldo	Restant krediet	Garantie verplichting	Onttrekking voorziening garantstelling	restant krediet
2014	97.633.322	97.633.322	137.366.678			137.366.678
2015	58.520.511	156.153.833	78.846.167			78.846.167
2016	2.051.052	158.204.885	76.795.115	2.500.000		74.295.115
2017	-782.203	157.422.682	77.577.318			77.577.318
2018	-23.437.035	133.985.647	101.014.353			101.014.353
2019	-12.389.940	121.595.707	113.404.293			113.404.293
2020	-35.838.027	85.757.680	149.242.320	28.938.794	18.403.119	138.706.645
2021	-27.287.740	58.469.940	176.530.060			176.530.060
2022	-9.343.186	49.126.755	185.873.245			185.873.245
2023	-13.075.307	36.051.447	198.948.553			198.948.553
2024	-10.509.891	25.541.556	209.458.444			209.458.444
2025	-21.625.849	3.915.707	231.084.293			231.084.293
2026	46.069	3.961.776	231.038.224			231.038.224

4.2 Prognose risicoreserve en voorzieningen Ontwikkelbedrijf



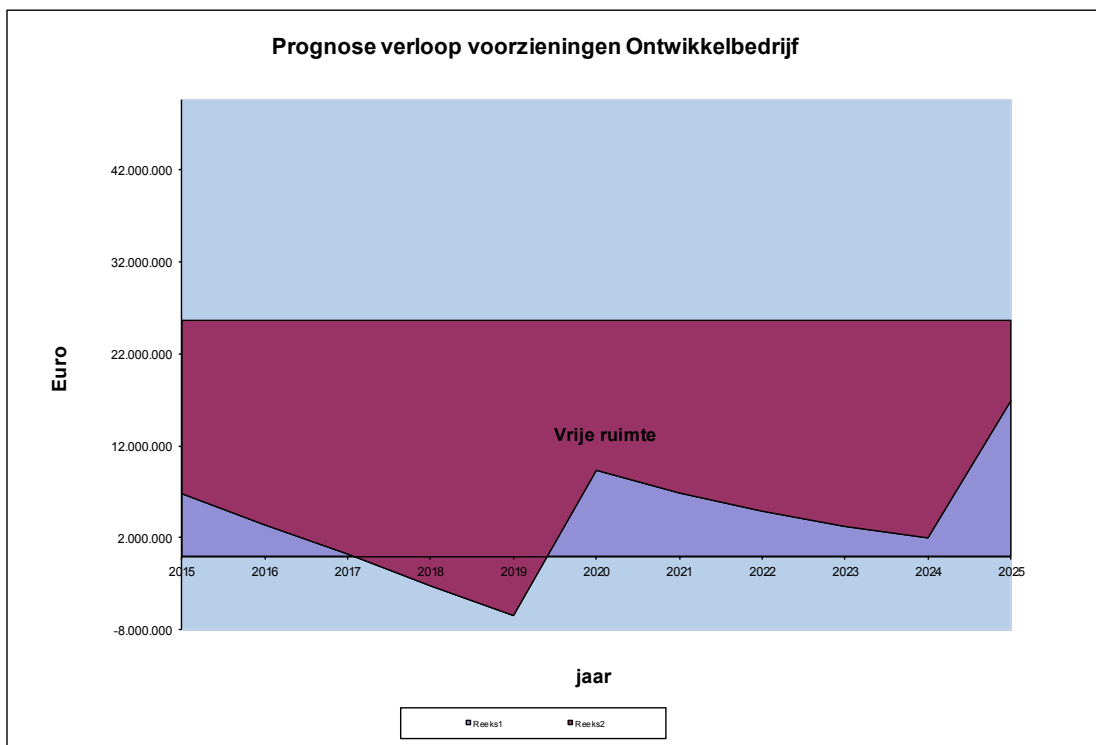
In

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 onderstaande tabel is het meerjaren verloop van de risicoreserve in cijfermatige zin weergegeven.

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	2.711.531,28	1.192.708,44	30.019.068,10
2016	30.019.068,10	1.206.543,16	8.940.000,00	22.285.611,26
2017	22.285.611,26	594.794,00	100.000,00	22.780.405,26
2018	22.780.405,26	710.382,19	100.000,00	23.390.787,45
2019	23.390.787,45	2.806.839,29	100.000,00	26.097.626,74
2020	26.097.626,74	231.175,00	1.488.981,00	24.839.820,74
2021	24.839.820,74	215.750,00	8.809.910,00	16.245.660,74
2022	16.245.660,74	200.325,00	69.125,00	16.376.860,74
2023	16.376.860,74	184.900,00	66.500,00	16.495.260,74
2024	16.495.260,74	169.475,00	63.875,00	16.600.860,74
2025	16.600.860,74	25.600,00	1.500.189,00	15.126.271,74
2026	15.126.271,74			15.126.271,74



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.

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	1.505.636,00	2.785.426,00	24.380.328,00
2016	24.380.328,00	2.706.273,00	0,00	27.086.601,00
2017	27.086.601,00	2.982.106,00	0,00	30.068.707,00
2018	30.068.707,00	2.720.401,00	0,00	32.789.108,00
2019	32.789.108,00	2.453.699,00	0,00	35.242.807,00
2020	35.242.807,00	1.786.277,00	18.403.119,00	18.625.965,00
2021	18.625.965,00	1.613.323,00	0,00	20.239.288,00
2022	20.239.288,00	1.093.483,00	0,00	21.332.771,00
2023	21.332.771,00	881.818,00	0,00	22.214.589,00
2024	22.214.589,00	637.710,00	0,00	22.852.299,00
2025	22.852.299,00	459.347,00	23.311.646,00	0,00

4.3 Financiële prognose deelnemingen en garantstellingen

Overzicht deelnemingen, leningen en garantstellingen 2015-2026

Begrotings-thema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Bedrijventerreinen	Deelneming (60%)	Business Park Aviolanda	2010	2021	6.488.160	6.488.160
	Leningen	Business Park Aviolanda	2014	2021	1.846.000	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
	Leningen	TOM	2011	2025	58.000.000	23.311.646
Campussen	Deelneming (62%)	Pivot Park Oss	2012	2021	2.250.000	2.250.000
	Leningen	Pivot Park Oss	2012	2026	10.000.000	5.000.000
Economisch vestigingsklimaat	Leningen	Breda, Nieuw straat 20	2015	2025	6.400.000	1.531.467
Grote Erfgoedcomplexen	Leningen	Veghel, CHV terrein	2014	2024	3.000.000	760.231
Totaal					119.422.954	57.804.623

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

5 Portfoliomanagement

5.1 Inleiding

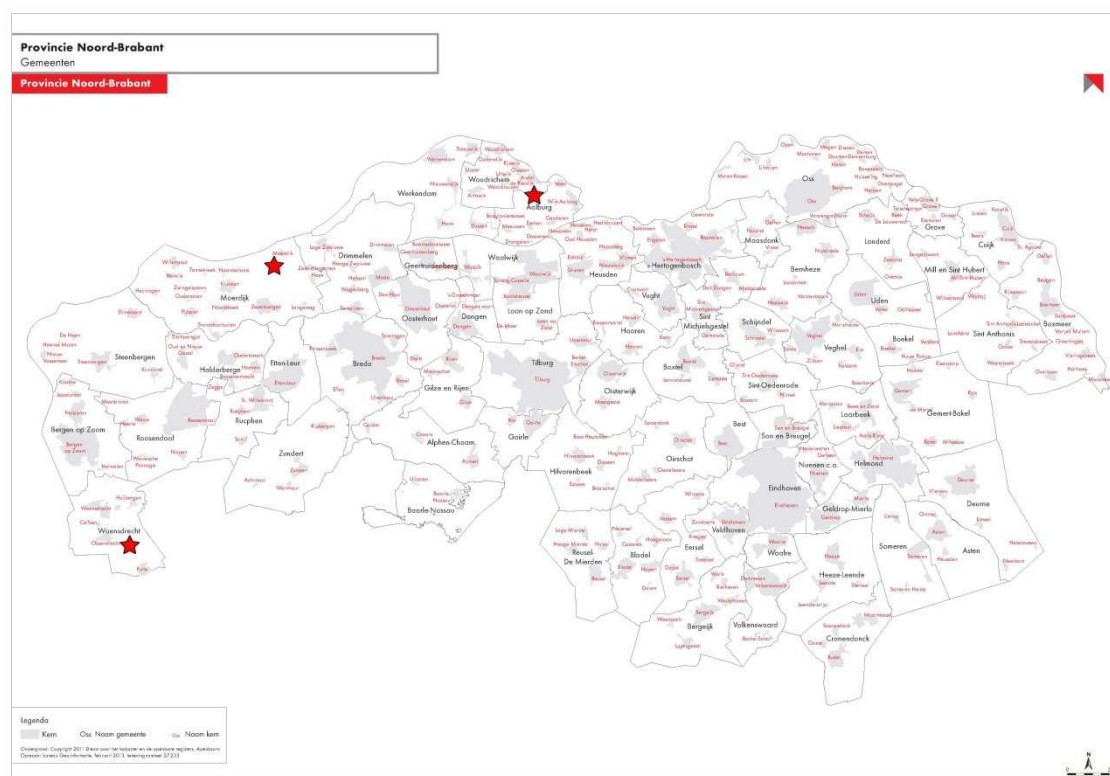
Portfoliomanagement is zowel gericht op het sturen op de bijdragen van de projecten aan de realisatie van de provinciale beleidsdoelstellingen als het beheersen van en sturen op de risico's binnen de portfolio. Daarmee betreft portfoliomanagement het bewaken en het nemen van besluiten over lopende en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

5.2 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.

5.2.1 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 het Logistiek Park Moerdijk (LPM), het businesspark Aviolanda (BPA) en het regionale bedrijventerrein Land van Heusden en Altena (RBT). Deze bedrijventerreinen richten zich op uiteenlopende marktsegmenten en zijn mede om daarom heel verschillend georganiseerd. In één opzicht komen zij overeen met elkaar, namelijk dat de markt voor uitgifte van bedrijfsgrond slechter is dan verwacht, hetgeen wordt toegeschreven aan de economische crisis die in 2008 heeft toegeslagen.

LPM

Op 2 oktober 2015 doet de Raad van Staten uitspraak over inpassingsplan voor het LPM. Indien de Raad van Staten positief besluit, worden de gronden onder de eerder overeengekomen condities geleverd aan het Havenschap Moerdijk, die de ontwikkeling voor eigen rekening en risico zal uitvoeren. Het Havenschap zal het LPM samen met een marktpartij gaan ontwikkelen. Indien de Raad van State negatief besluit zal afgewogen moeten worden of wenselijk is om de planologische procedure opnieuw te doorlopen met een aangepast plan.

BPA

Het BPA is opgezet om maximaal profijt te kunnen trekken van de komst van onderhoud aan de Joint Strike Fighter (JSF, thans de F-35) naar Woensdrecht. Dit is van provinciaal belang vanwege de hoogwaardige werkgelegenheid die hiermee is gemoeid. Juist in westelijk Noord-Brabant bestaat hieraan grote behoefte.

Het BPA is in 2010 opgezet volgens een klassiek grondexploitatiemodel. Het bestaande bedrijventerrein van de Fokkerbedrijven naast vliegbasis Woensdrecht is aangekocht door twee vennootschappen die overwegend in handen van overheden² zijn, om de niet in gebruik zijnde grond te kunnen uitgeven aan luchtvaartgebonden bedrijven. In een van deze vennootschappen neemt het provinciaal ontwikkelbedrijf voor 60% deel. Van gronduitgifte is het tot op heden echter niet gekomen, enerzijds vanwege de economische malaise, anderzijds vanwege de scherpe internationale concurrentie in de markt voor luchtvaartonderhoud.

In 2015 hebben de aandeelhouders overeenstemming bereikt over een koerswijziging die inhoudt dat business development centraal komt te staan en dat in het kader daarvan gronduitgifte en eventueel ook ontwikkeling van vastgoed kan plaatsvinden. Mede als gevolg van ontwikkelingen in het F-35 dossier zijn de vooruitzichten van het BPA op dit moment beter dan voorheen.

RBT

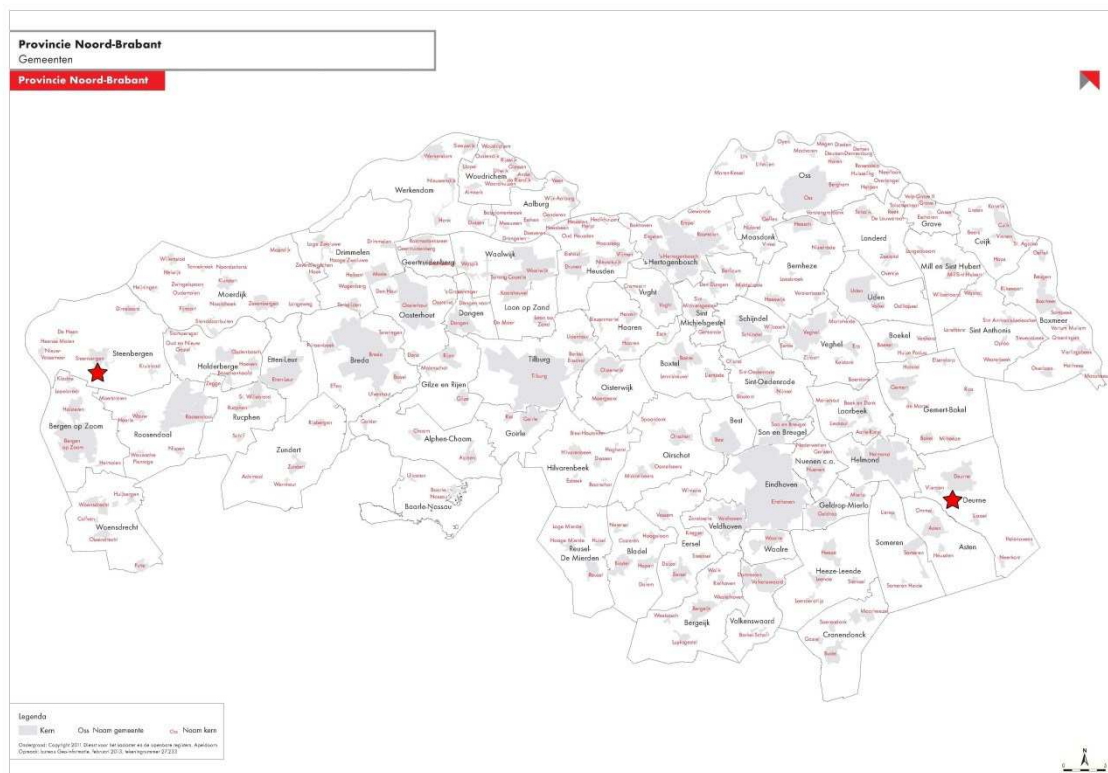
Gedeputeerde Staten hebben zich in 2010 bereid verklaard garant te staan, ten laste van het provinciaal ontwikkelbedrijf, tot maximaal € 2,5 miljoen, voor eventuele verliezen van het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Land van Heusden en Altena (ROB). Hierbij was een belangrijke overweging dat het ROB zou bijdragen aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de regio. Het voornaamste project van het ROB is de ontwikkeling van het RBT in de gemeente Werkendam, sinds kort aangeduid als bedrijventerrein De Kop van Brabant. In 2010 waren de marktverwachtingen zodanig dat het verliesrisico bijna op nihil werd geschat. Intussen zijn de verwachtingen zodanig naar beneden bijgesteld dat een verliesexploitatie wordt voorzien. De in het ROB deelnemende gemeenten³ hebben hiervoor in 2015 een voorziening getroffen.

Over de daadwerkelijke verlening van de garantie is de provincie in gesprek met de gemeenten. Hierbij wordt de spanning betrokken die bestaat tussen de ontwikkeling van het RBT en de het proces van aanwijzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie tot werelderfgoed door UNESCO.

² gemeente Woensdrecht, provincie Noord-Brabant en Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen, thans BOM Bedrijfslocaties

³ Werkendam, Woudrichem en Aalburg

5.2.2 Glastuinbouwprojecten



Overzicht garantstellingen

Begrotingsthema	soort participatie	Project	vanaf	t/m	Bedrag	Risicoreservering
Glastuinbouw	Garantie	Projectvestiging Deurne	2010	2020	28.938.794	18.879.360
Totaal					28.938.794	18.879.360

Provinciale inbreng via de TOM en op andere wijze

De provinciale inbreng in glastuinbouwprojecten verloopt voornamelijk via haar participatie in de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM). In 2014 hebben de aandeelhouders een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de TOM. Volgens dit plan richt de TOM zich voortaan vrijwel uitsluitend op de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in het Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland bij Dinteloord, hierna te noemen “AFC NP”. Verder blijft de TOM als aandeelhouder in Tuinbouwvestiging Deurne BV betrokken bij de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in de gemeente Deurne.

Bij de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in het AFC NP is de provincie op diverse andere manieren betrokken dan via haar participatie in de TOM. In 2010 heeft zij een inpassingsplan vastgesteld voor het AFC NP (toen nog Agro- en Foodcluster West-Brabant genoemd) en ontwikkelingsovereenkomsten gesloten, waaronder een exploitatieovereenkomst met de TOM. Het

beheer van deze overeenkomsten is belegd bij het provinciaal ontwikkelbedrijf. Daarnaast ‘stalt’ de provincie voor de TOM tijdelijk gronden in het AFC NP binnen het provinciaal ontwikkelbedrijf. Met de TOM is overeengekomen dat zij deze gronden in 2014, respectievelijk 2015 voor de verwervingsprijs met rente plus bijkomende kosten overneemt.

Ook bij de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in de gemeente Deurne is de provincie op een andere manier betrokken. Voor dit gebied heeft zij namelijk een garantstelling afgegeven aan de gemeente, ten laste van het provinciaal ontwikkelbedrijf, volgens welke zij glastuinbouwgrond die in 2020 nog niet is uitgegeven zal overnemen tegen de volledige kostprijs.

Marktomstandigheden

De vestiging van glastuinbouwbedrijven in de gebieden waarin de TOM een rol speelt is afhankelijk van individuele ondernemersbeslissingen. Tot op heden heeft de TOM 145 ha glastuinbouwgrond uitgegeven. Dit is 29% van haar doelstelling (500 ha).

In opdracht van de TOM is in 2013 marktonderzoek verricht voor de glastuinbouwgebieden in het AFC NP en in de gemeente Deurne. Voor het gebied in het AFC NP stelt het onderzoek dat de vooruitzichten voor uitgifte in de periode 2015 – 2020 gunstig zijn. In het gebied Deurne kan volgens het onderzoek tot 2020 niet of nauwelijks enige bedrijfsvestiging worden verwacht, daarna mogelijk wel.

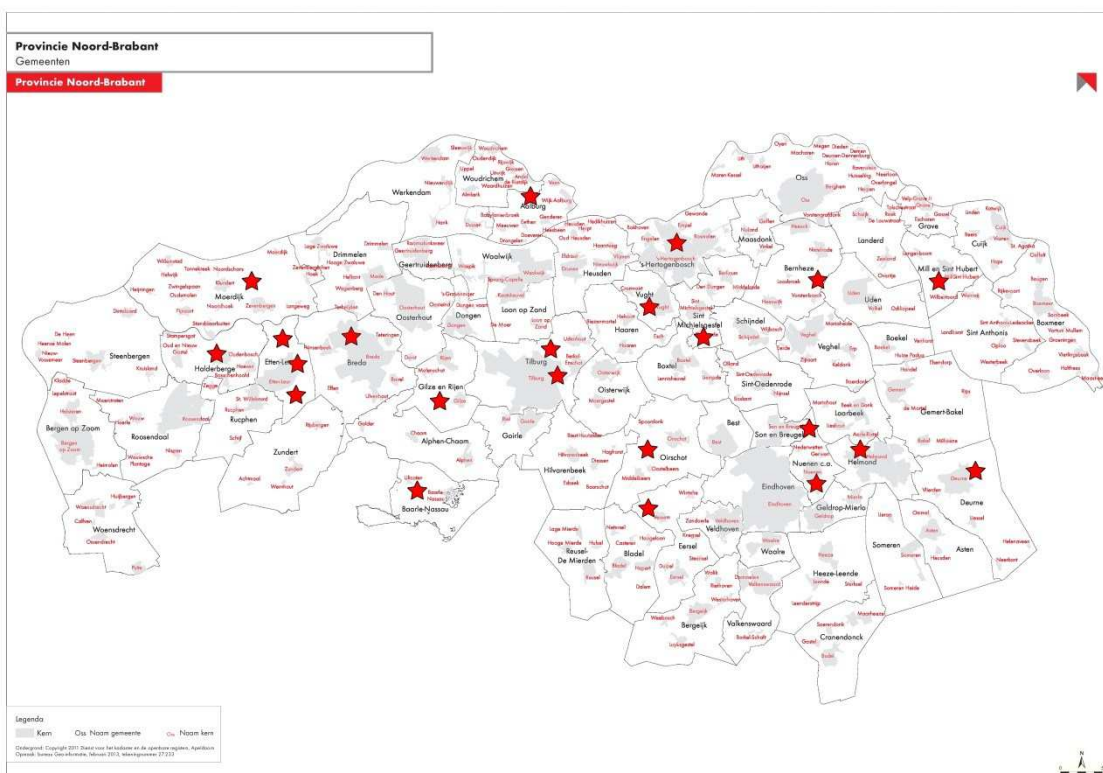
Glastuinbouwgebied in AFC NP

Voor het glastuinbouwgebied in het AFC NP heeft de TOM op basis van het marktonderzoek 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 2015 hebben de aandeelhouders van de TOM besloten om te voorzien in de extra kapitaalbehoefte en tevens de bankfinanciering van de TOM over te nemen. De provincie verstrekt in dit verband leningen tot een maximum van € 58 miljoen ten laste van het provinciaal ontwikkelbedrijf. Door deze besluitvorming is de door de aandeelhouders voorgestane ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in het AFC NP veilig 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.

Glastuinbouwgebied Deurne

Voor het glastuinbouwgebied in de gemeente Deurne heeft het marktonderzoek er in de eerste plaats toe bijgedragen dat de aandeelhouders van Tuinbouwvestiging Deurne BV, zijnde de gemeente Deurne en de TOM, hebben besloten de beheers- en ontwikkelingskosten voor het gebied te minimaliseren totdat de marktkansen toenemen. Verder heeft het provinciaal ontwikkelbedrijf haar risicovoorziening in verband met de aan de gemeente verstrekte garantie verhoogd.

5.2.3 Ruimte voor Ruimte



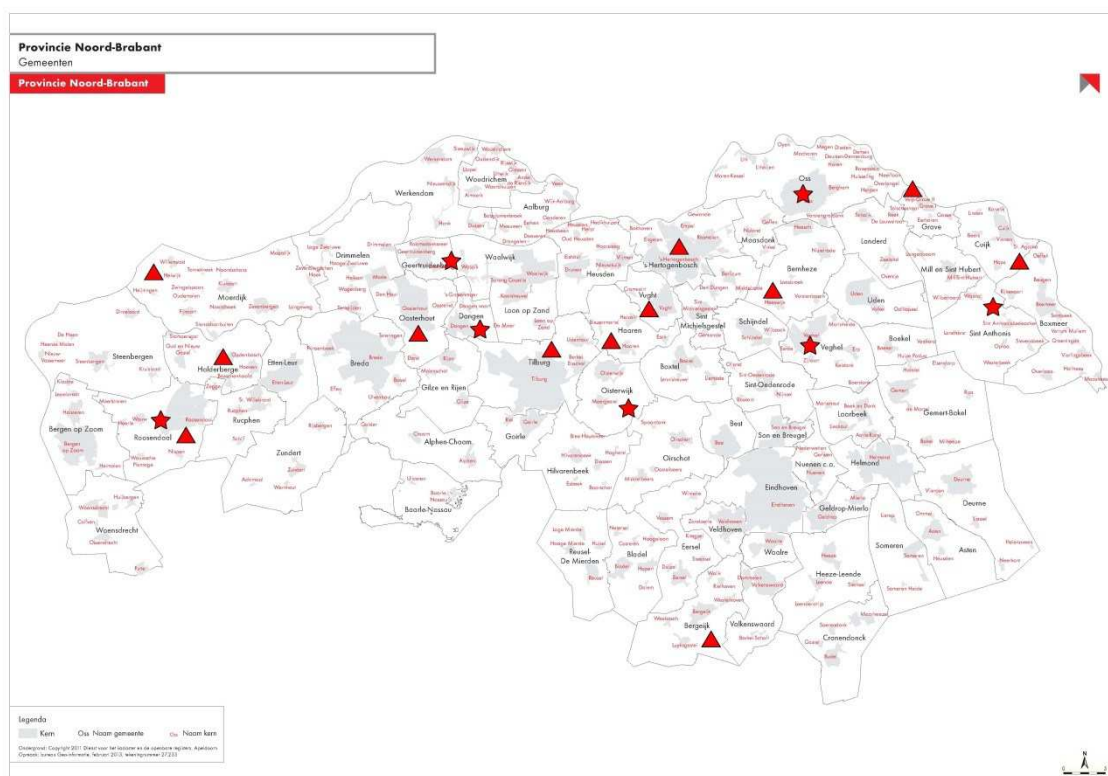
De provincie heeft aan de sanering van de intensieve veehouderij, de glastuinbouw, de voormalige militaire terreinen en de sloop van overbodige bebouwing een bedrag van ca. € 216 miljoen uitgegeven. Deze kosten moeten worden terugverdiend door de uitgifte van in het algemeen ruime woningbouwkavels. Dit is de aanpak ruimte voor ruimte. De provincie geeft de woningbouwkavels 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).

Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG's)

In 2014 zijn de LOG's met het in werking treden van de Verordening Ruimte 2014 verdwenen. Er zijn dan ook geen locaties meer gekocht voor het realiseren van de LOG's. De 4 locaties die nog wel in het bezit zijn, zijn in het verleden verworven ten behoeve van de uitvoering van de Reconstructie. Twee locaties worden nog dit jaar verkocht, de andere twee locaties zijn momenteel onderwerp van een lokale discussie in het kader van het Urgentieteam en worden wellicht onderdeel van een duurzame oplossing in het gebied. De bedoeling is deze locatie ook 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.

5.2.5 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 complexen te herontwikkelen. De provincie neemt mede zelf het initiatief bij het ontwikkelen van beeldbepalende cultuurhistorische complexen, door op verschillende planprocesniveaus (initiatief c.q. verkenningsfase en/of planrealisatiefase) publiek-private samenwerkingen aan te gaan met partners.

Voortgang

Over de voortgang kan het volgende worden gemeld:

Intakes

In totaal is er in de eerste helft van 2015 2 nieuwe verzoeken in behandeling zijn genomen. Het betreft de kloostercomplex Marienhage in Eindhoven en het industriële complex van Van Haren in Waalwijk.

Daarnaast wordt de provincie door betrokken bewoners en belangenorganisaties gevraagd om in een aantal gevallen mee te denken op lopende herontwikkelingsprojecten en processen als het gaat om complexen die door de markt actief zijn opgepakt. De herontwikkeling van het kloostercomplex Koningsoord in Tilburg tot woonzorgcomplex en ook het complex van Haarendael in Haren zijn hier voorbeelden van.

Verkenningen (initiatief fase)

De provincie is begin 2015 actief in een 14tal verkenningen. Volgens planning worden in 2015 een aantal verkenningen afgerond en voorgelegd aan Provinciale Staten voor besluitvorming o.a. Catharinadal in Oosterhout en de Ploeg in Bergeijk.

Projecten

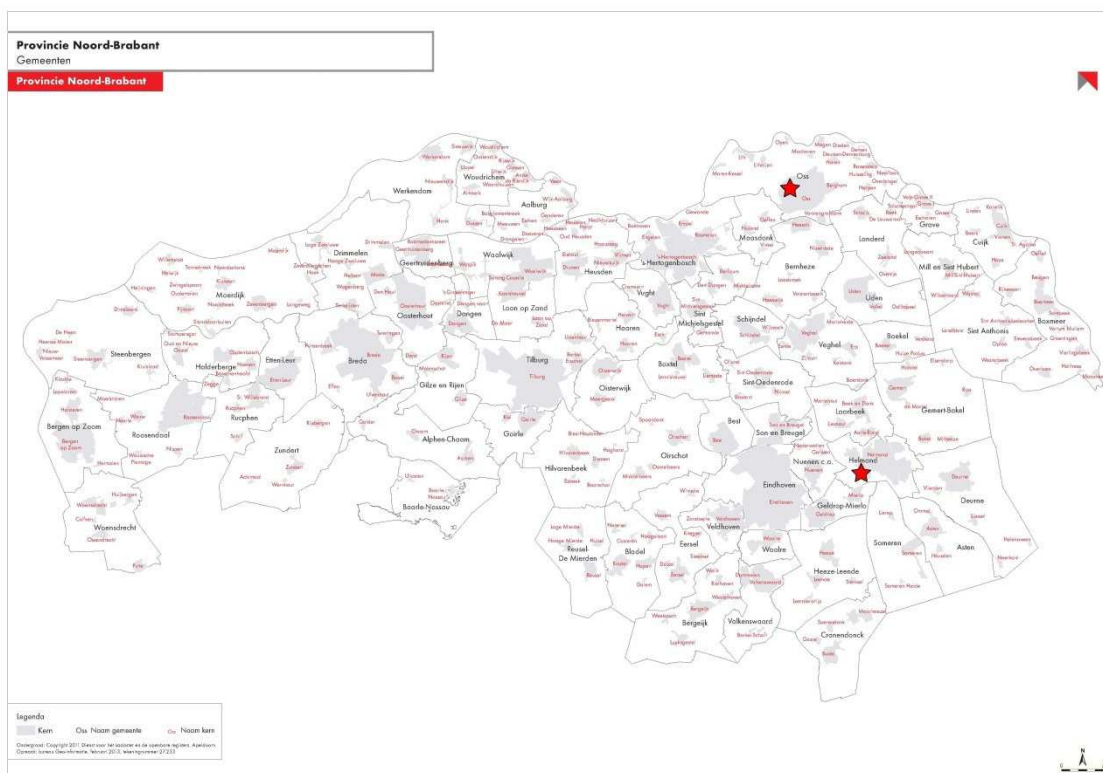
Van de bestaande 7 projecten van de grote erfgoedcomplexen Mariadal in Roosendaal, Dongecentrale in Geertruidenberg, Moederhuis in Dongen, CHV te Veghel, Bergoss te Oss en Leerfabriek KVL in Oisterwijk is het project MOB Wanroij meegenomen als voorbeeld van een herontwikkelingsproject voor erfgoed. De 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. Het resultaat van de eerste helft 2015 was de oplevering en opening van het kantoorgebouw op de KLV te Oisterwijk.

Nieuw bestuursakkoord

De resultaten van de beleidsevaluatie van het uitvoeringsprogramma Erfgoed 2012-2015 en (beleidsevaluatie ex art 217a PW) waarin het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen is meegenomen vormen samen met het nieuwe bestuursakkoord de basis voor het Erfgoedprogramma 2.0 dat ter besluitvorming aan Provinciale Staten zal worden voorgelegd. Daarin wordt ook de actualisatie van het beleidskader van het investeringsprogramma meegenomen.

In bijlage 2 wordt nader ingegaan op de voortgang van de projecten verkenningen en de resultaten van de evaluatie

5.2.6 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, zoals bijvoorbeeld Brainport Innovation

Campus, Health Innovation Campus, Landbouw Innovation Campus en de Cleantech Campus, 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.

6 Voortgang stimuleringsmaatregelen Woningbouw

6.1 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 2015 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.

6.1 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 en Brabantse waardebescherming is slechts zeer beperkt gebruik gemaakt. Deze maatregelen blijven in deze rapportage verder buiten beschouwing. Met de consumenten maatregelen is de bouw van nagenoeg 2500 woningen gestimuleerd.

6.1.1 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. Binnen deze regeling zijn ruim 1.550 startersleningen verstrekt, daarmee is het budget voor deze tranche volledig benut. Gezien het succes van deze regeling is per 1 juli 2013 een nieuwe tranche van € 6 miljoen opengesteld aansluitend op extra middelen van de rijksoverheid. Begin 2014 is nogmaals aanvullend € 6 miljoen beschikbaar gesteld. Voor deze extra €12 miljoen zijn ruim 1.700 startersleningen verstrekt, daarmee is ook voor deze tranche het budget volledig benut..

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 is dit percentage een stuk lager. 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 tussentijds door hypotheeknemers is volledig afgedekt via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

6.1.2 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 1 juli 2015 83 woningen in bezit zijn van de provincie voor een waarde van € 17,7 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 1-7-2015 geldt de volgende situatie:

- Tegen een bedrag van € 17,7 miljoen heeft de provincie 83 woningen in eigendom.
- Daarnaast heeft de provincie 208 woningen verkocht voor een bedrag van 40,3 miljoen. De aankoopwaarde van deze woningen was in totaal € 48 miljoen. Het verkoopverlies van € 7,7 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 beziën 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. In 2015 zal de portefeuille worden ggetaxeerd. De verwachting is dat hier een gering bedrag zal moeten worden afgewaardeerd.

6.2 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.

6.2.1 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 7 afgelost voor een bedrag van € 12 miljoen. Het resterende leningbedrag € 12,7 miljoen zal in de jaren 2015 tot en met 2017 worden afgelost

6.2.2 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.

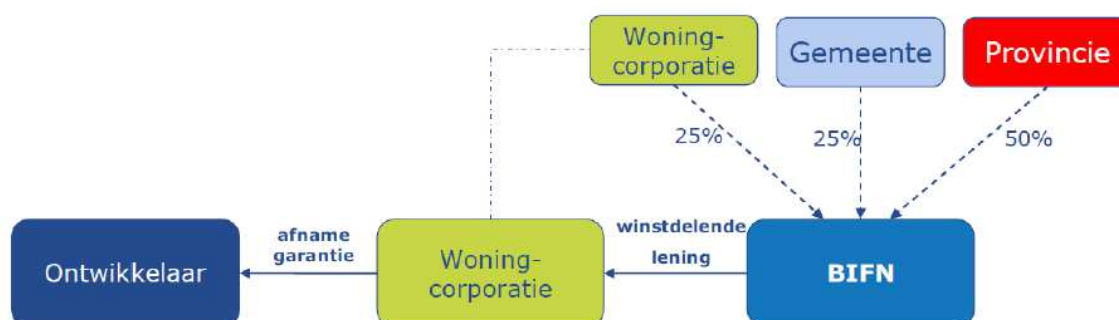
Voor de garantstelling ten behoeve van de woningbouwvereniging WSG in Geertruidenberg zijn beheersmaatregelen getroffen gezien de financiële situatie van deze instelling. PS zijn hier

afzonderlijk over geïnformeerd. Inmiddels is door WSG een zodanig bedrag in depot gestort dat daarmee de verplichtingen die voor de provincie en de gemeente Geertruidenberg uit de borgstelling voortvloeien zijn afgedekt.

6.2.3 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 kostendeekkende 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. 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 en einde looptijd leningen. Bij 1 fonds zijn alle woningen inmiddels verkocht..

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 stimulering gebracht.

6.3 Risicoanalyse stimuleringsmaatregelen woningbouw

Medio 2015 is een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van de verschillende regelingen binnen de stimuleringsmaatregelen woningbouw. De analyse heeft als peildatum 1 juli 2015. 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 1-7-2015, uitgaande van het gewogen negatieve scenario en het niet inrekenen van de potentiële inkomsten uit de startersleningen, er een negatief resultaat kan optreden van € 4,8 miljoen.

Per 31-12-2015 is de verwachte stand van de risicoreserve € 15,3 miljoen en is als volgt gespecificeerd.

Risico-afdekking stimulering woningbouw binnen reserve Woningbouwstimulering

Programmabegroting	regeling		Saldo 31-12-2015
02 Ruimte	Algemene kosten	Inhuur expertise/ beheer woning	2.810.724
	Startersleningen	Beheerskosten	315.221
	Verkoopgarantie		3.904.199
	Maatwerk producenten	Garanstellingen	1.335.799
	Investeringsfondsen		1.610.023
	Onvoorzien		5.366.262
Totaal beschikbare ruimte voor risicoafdekking			15.342.228

6.4 Risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw

De risicoreserve woningbouwstimulering heeft per 31-12-2015 een verwachte omvang van € 15,3 miljoen. Deze is daarmee € 29,7 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.

Voor de woningbouwstimuleringsmaatregelen is een resterend krediet beschikbaar van € 49,7 miljoen en een risicoreserve stimulering woningbouw van € 15,3 miljoen. De meest actuele risicoanalyse voor de stimuleringsmaatregelen woningbouw laat, op basis van het worst case scenario, een potentieel negatief resultaat zien van € 4,8 miljoen. De omvang van de huidige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw is daarmee ruim voldoende. Gelet op de omvang van de investeringen en het structureel lagere tempo van de waarde stijging van woningen ten opzichte van voor de economische crisis, waardoor de terugverdienmogelijkheid van de investeringen wordt verkleind, is het gewenst de volledige risicoreserve stimuleringsmaatregelen woningbouw in stand te houden.

Bijlage 1 Onderhanden werk provinciaal Ontwikkelbedrijf

Onderhanden projecten

Beleidsthema	fase	projectnaam
Bedrijventerreinen	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	Uitvoering	Bankenstraat, Etten Leur Nieuw Gansoijen, Wijk en Aalburg Helenaveen, Deurne De Opstal 6, Aarle-Rixtel Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch St. Jozefplein Zuid, Zevenbergen Oost kamer, Tilburg Spreeuw elsedijk 6, Westelbeers Dorpstraat 4 en 7, Ulicoten Esseweg, Vught Nieuw straat, Veen Laarspad, Gilze Rijen De Floeg, Berlicum De Streek, Etten Leur Loosbroek, Bernheze Meeuw isdijk, Etten Leur Hoevenseind, Breda Buurtschap Huijgevoort, Oirschot Hoijerstraat, Lierop

Onderhanden projecten		
Beleidsthema	fase	projectnaam
Revitalisering landelijk gebied	Uitvoering	LOG Graspeel LOG Stille Wille LOG Deurne Straatsedijk, Middelbeers Steemertseweg, Lierop Moersebaan 8 Zundert Borkel en Schaft: Hoeverdijk 17
Economisch vestigingsklimaat	Uitvoering	Breda, Nieuw straat (designhotel)
Campussen	Uitvoering	Campus: Oss: Pivot park Campus: Helmond, High Tech Automotive Campus
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 Factsheets projecten Ontwikkelbedrijf

Projectnaam : Laarspad, Gilze en Rijen
Projectcode : OV.020.030.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam : Gilze en Rijen
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2017

Project omschrijving

Het project Laarspad kent een lange voorgeschiedenis. In 2010 was er al overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de provincie over het project. Deze afspraken zijn bij brief bestuurlijk bekrachtigd. Na deze overeenstemming is er verder gewerkt aan het project en zijn de eerder overeengekomen uitgangspunten behoorlijk gewijzigd. Halverwege 2014 leek de voorbereiding van het project voldoende gevorderd om de gewijzigde opzet bestuurlijk te bekrachtigen. Echter is hiervan afgezien en is de ondertekening van een overeenkomst over het project aangehouden. Uit nadere bestudering van het dossier bleek het project onder de gewijzigde opzet financieel en waarschijnlijk ook planologisch (nut en noodzaak, ladder van duurzame verstedelijking) niet haalbaar.

Na bestuurlijk overleg van juli 2015 is besloten om weer terug te gaan naar de afspraken uit 2010. De afspraken zullen in overleg met de gemeente uitgewerkt worden in een overeenkomst. Na overeenstemming zal de realisatie van het project opgestart worden, te beginnen met de bestemmingsplanprocedure. De provincie werkt daarbij nauw samen met de ORR. Zodra er een geschikt moment is, zal de locatie aangeboden worden aan de ORR.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

Gemeente en provincie hebben overeenstemming over de planmatige invulling van de locatie en de rollen daarbij van partijen. Dit zal de komende periode verder uitgewerkt worden in een ontwikkel- en exploitatieovereenkomst.

Projectnaam : Loosbroek, Heeswijk-Dinther
Projectcode : OV.020.030.0002

Kerninformatie

Gemeentenaam : Bernheze
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2019

Project omschrijving

Op verzoek van de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden tot beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf in de kern Loosbroek met een milieucirkel over bestaande woningen en over het zoekgebied verstedelijking van deze kern. In overleg met de gemeente is besloten dat de provincie het bedrijf in het kader van de afwaartse beweging beëindigt en de kosten hiervan terugverdiend door het ontwikkelen van woningen aan de zuidkant van Loosbroek. De gronden waar de woningen op worden gerealiseerd zijn verworven en het intensieve veehouderij is beëindigd. De aankoop van de locatie wordt deels bekostigd vanuit de BIV en zal verder terugverdiend moeten worden uit de te ontwikkelen woningen. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit ruimte voor ruimte kavels.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De provincie is sinds 1 juni 2010 eigenaar van de gronden. De milieucirkel van de intensieve veehouderij die over de gronden lag is in 2014 te vervallen door de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf op de locatie en het intrekken van de milieuvergunning. Het perceel dat de is door de provincie aangekocht.

De gemeente heeft de provincie laten weten niet bereid te zijn de locatie zelf voor eigen rekening en risico te willen ontwikkelen. In 2012 heeft het college besloten een groot aantal woningbouwprojecten - gelet op de stagnatie in de woningbouw – in de ijskast te zetten. Hieronder ook het project Loosbroek. Met de gemeente is overleg gevoerd over wat de exacte consequenties zijn van dit besluit. Destijds is afgesproken om 9 Ruimte voor Ruimte-kavels aan de bestaande infrastructuur te ontwikkelen en rest van het woningbouwprogramma tot nader order uit te stellen. Het initiatief tot de ontwikkeling van de kavels is door de provincie genomen in overleg met de gemeente. Er is opdracht gegeven voor de uitvoering van de benodigde onderzoeken ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn door de gemeente beoordeeld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot eind juli 2015 ter inzage gelegen. De anterieure overeenkomst is gesloten. Met de ORR is in het verleden geen overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van deze locatie. Omdat het plan aanzienlijk is gewijzigd zal deze locatie opnieuw bij de ORR worden aangeboden.

Projectnaam : Helenaveen, Deurne

Projectcode : OV.020.030.0004

Kerninformatie

Gemeentenaam : Deurne

Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2008 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De gekochte percelen maken deel uit van een aankoop van ca 120 ha in de EHS. De onderhavige percelen liggen buiten de EHS. De provincie is nagegaan of deze gronden te ontwikkelen zouden zijn voor ruimte voor ruimtekavels. Het betreffende perceel ligt direct aan de noordkant van bestaande bebouwing in de kern Helenaveen. Er is voor de locatie ook een ruimtelijke visie opgesteld. De gemeente Deurne heeft aangegeven de locatie niet geschikt te achten voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De gemeente voorzag ook weinig draagvlak onder de inwoners van Helenaveen voor woningbouw op deze locatie.

Provinciaal belang

Het aan de EHS Deurnse Peel kunnen toevoegen van 120 ha.

Projectvoortgang

Aan de gemeente is verzocht mee te werken aan het mogelijk maken van een aantal heel grote kavels op deze locatie en aan het verkopen van een deel van de locatie aan omwonenden om hun tuin uit te kunnen breiden. Met een verwijzing naar de tegenvallende ontwikkeling op de woningbouwmarkt en het zelf afboeken op woningbouwlocaties heeft de gemeente Deurne gevraagd om af te zien van verdere ontwikkeling van de locatie in Helenaveen. Hierin is niet meegegaan. Aangegeven is dat de verdere ontwikkeling van de locatie wel aangehouden zal worden. Mogelijk dat op (middellange) termijn de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimtekavels opnieuw wordt opgepakt. De gronden zijn eind 2014, op basis van actueel taxatierapport, afgewaardeerd.

Projectnaam : Nieuw Gansoijen, Aalburg

Projectcode : OV.020.030.0005

Kerninformatie

Gemeentenaam : Aalburg

Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

In de tweede helft van 2009 heeft de provincie 3,6 ha grond gekocht in de kern Drongelen voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. In overleg met de gemeente is de provincie overgegaan tot aankoop van de locatie in Drongelen. Het gaat om een locatie van 3,6 hectare ten zuidoosten van de dorpskern. Naast de herontwikkeling van de bestaande boerderij, zijn er vier ruimte voor ruimte kavels op de locatie gepland. De bestaande boerderij en de bedrijfsgebouwen er omheen zijn van een dusdanige kwaliteit dat het financieel aantrekkelijker is alle bestaande bebouwing te slopen en een plan te maken voor in totaal overige vijf kavels.

Als gevolg van de te verwachten lage uitgifteprijs voor woningbouwkavels in de kern Drongelen is de locatie op zichzelf niet aantrekkelijk voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. Voor deze locatie zal op basis van een residuele berekening (na aftrek van alle gemaakte kosten) bepaald worden welke afdracht er na ontwikkeling en verkoop van de woningen aan ruimte voor ruimte resteert.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimte kavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

In december 2009 is in overleg met de gemeente een ontwerpvisie en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de locatie. Met de gemeente Aalburg is in 2010 een exploitatieovereenkomst afgesloten. De gemeente Aalburg heeft op 16 januari 2013 bekend gemaakt dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In 2014 zijn de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken afgerond en is de gemeentelijke toegangsweg geheel opnieuw gemaakt met nieuwe materialen. De verkoop van de kavels is halverwege 2014 gestart. Inmiddels zijn er voor 9 kavels verkoopcontracten gesloten.

Projectnaam : Opstal 6, Aarle-Rixtel
Projectcode : OV.020.030.0006

Kerninformatie

Gemeentenaam : Aarle-Rixtel
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

Op de locatie was een VIV-deelnemer gevestigd. Het bedrijf is daarbij gelegen in het zoekgebied van de Ruit rond Eindhoven. Omdat na de toepassing van de VIV-vergoedingen, de financiële bijdrage van de gemeente aan het wegnemen van de milieucirkel, het toestaan van de ontwikkeling van woningbouwkavels en de inbreng van middelen voor de aankoop van de gronden voor infrastructuur en natuurcompensatie nog steeds een financieringstekort resteerde, is de oplossing gevonden in de overname van het gehele perceel met bedrijf(woning), inclusief het ontwikkel- en afzet risico van de woningbouwontwikkeling op de locatie.

De locatie ligt ten noorden van de kern Aarle-Rixtel. In de omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande burgerwoningen. De bestaande boerderij wordt gesloopt en wordt herontwikkeld. Daarnaast zijn vijf ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen. De oplossing is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. De provincie zal de ontwikkeling zelf ter hand nemen.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De provincie heeft op 5 november 2009 een koopovereenkomst met de eigenaar gesloten voor de aankoop van alle gebouwen en gronden. De leveringsakte is op 1 juli 2010 gepasseerd. De locatie is begin 2012 door de voormalige eigenaar opgeleverd. De verplaatsing van de intensieve veehouderij is afgerond. Op een gedeelte van de grond die voor het infraproject (Ruit rond Eindhoven) is gekocht is in 2012 een sanering uitgevoerd. Na verder onderzoek van de restverontreiniging is de sanering van de restverontreiniging in 2014 afgerond.

De locatie is aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR heeft aangegeven de locatie te willen ontwikkelen onder de conditie dat drie van de ruimte voor ruimtetitels om niet door de provincie worden ingezet. De provincie heeft de ORR laten weten hierop niet te willen ingaan, omdat de gronden ook al zijn aangeboden tegen een bedrag beneden boekwaarde. De provincie gaat de locatie zelf ontwikkelen en in de markt zetten.

De verkoper had na sloop van de bedrijfsgebouwen en sanering van de gronden het recht van terugkoop van een stuk landbouwgrond aan de westzijde van het perceel. Het recht van terugkoop was uiterlijk geldig tot 1 januari 2015. Dit terugkooprecht vormde geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Met de aanliggende eigenaar is inmiddels een overeenkomst van ruiling gesloten. Met deze ruiling kan de stedenbouwkundige invulling beter plaatsvinden, omdat de 2 beoogde te ontwikkelen kavels dan aan de openbare weg geprojecteerd kunnen worden. Momenteel wordt het overleg met de gemeente gevoerd over de ontwikkeling van de locatie met de inzet om de afspraak hieromtrent vast te leggen.

Projectnaam : Bankenstraat, Etten-Leur

Projectcode : OV.020.040.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam : Etten-Leur

Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2019

Project omschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Het perceel ligt aan de westkant van de kern Etten-Leur en maakt deel uit van het gebied Hoge Haansberg. Volgens de Verordening Ruimte is het gebied Hoge Haansberg zoekgebied verstedelijking. Bij een ontwikkeling van de Hoge Haansberg komt het betreffende perceel in aanmerking voor een ruimte voor ruimteontwikkeling als afronding van de gehele ontwikkeling.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De gemeente heeft nog geen concrete plannen voor de ontwikkeling van het gebied Hoge Haansberg. De provinciale gronden aan de Bankenstraat worden voor de lange termijn in portefeuille gehouden en is in de tussentijd verpacht.

Projectnaam : Kloosterstraat, 's-Hertogenbosch
Projectcode : OV.020.040.0007

Kerninformatie

Gemeentenaam : 's-Hertogenbosch
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2018

Project omschrijving

De percelen zijn in juni 2009 aangekocht. Het betreft vier percelen, gelegen ten zuidoosten van 's-Hertogenbosch in de nabijheid van de A2. Ten tijde van de aankoop had het gebied in het Uitwerkingsplan de status Integratie stad-land, waar gedacht werd aan een ontwikkeling van een bijzonder bedrijventerrein. Gelijktijdig stond de ontwikkeling tot bedrijventerrein op deze locatie ter discussie. Indien hier geen bedrijventerrein zou worden ontwikkeld en de status van Integratie stad-land gehandhaafd zou blijven, zouden op deze locatie Ruimte voor Ruimtekavels ontwikkeld kunnen worden.

Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

Projectvoortgang

In de Verordening Ruimte is de locatie komen liggen in een gebied dat de status blauw-groene mantel heeft gekregen. De status van het gebied als blauw-groene mantel maakt de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimtekavels minder voor de hand liggend. In de blauw-groene mantel is Ruimte voor Ruimte wel mogelijk, maar niet in een omvang die als projectmatig kan worden beschouwd of die kan leiden tot de aanzet van nieuwe verstedelijking.

De grond kan mogelijk wel dienst doen als ruilobject voor gronden die ingezet worden voor Ruimte voor Ruimte. In het overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch in het kader van de ontwikkeling van de A2-zone worden deze gronden meegenomen. De gronden zijn in 2011 aan de gemeente aangeboden tegen boekwaarde op voorwaarde van medewerking aan Ruimte voor Ruimte op een andere locatie in de gemeente. Dit mede in verband met een verzoek van een bedrijf uit de omgeving tot aankoop van de percelen. De gemeente heeft aangegeven de gronden niet tegen boekwaarde over te willen nemen.

Eind 2011 is in vervolg hierop het perceel 's-Hertogenbosch, S 592 tegen boekwaarde aan een ondernemer ter plaatse verkocht. In 2014 zijn er gesprekken gevoerd over de uitruil van het perceel Sint Michielsgestel, L 287 ten behoeve van de aanleg van een tunnel onder de N617. Deze gesprekken hebben niet tot een ruiling geleid. In vervolg daar op is daarom ingegaan op het verzoek van de gemeente tot aankoop van het perceel Sint Michielsgestel, L 287 tbv de realisatie van een EVZ. Er is met de gemeente overeenstemming bereikt waarbij de koopsom de boekwaarde benaderd. De verkoop van dit perceel is verder afgewikkeld. De resterende percelen zijn tot eind 2015 verpacht. Deze percelen worden vooralsnog als strategische voorraad aangehouden.

Projectnaam : Oostkamer, Berkel-Enschot/Tilburg noordoost
Projectcode : OV.020.040.0010

Kerninformatie

Gemeentenaam : Tilburg
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. In overleg met de gemeente is een ruimtelijke visie en grondexploitatie opgesteld voor het gebied Oostkamer, het meest oostelijke deel van het gebied uit de structuurvisie De Nieuwe Warande.

In de ruimtelijke visie is plaats voor een 100-tal ruimte voor ruimtekavels naast een aantal appartementencomplexen in een landschappelijke situering. De visie gaat uit van een ontwikkeling van een nieuw lint waarlangs de kavelontwikkeling plaatsvindt. De gronden die worden ontwikkeld zijn voor een groot deel in handen van de gemeente en de provincie.

De gemeente brengt haar gronden in tegen marktconforme condities. Van de gronden die de provincie in eigendom heeft wordt 12,3 ha ingebracht tegen gelijke condities als de gemeente haar gronden inbrengt. De provincie heeft voor de ontwikkeling van de woningen een grondexploitatie laten opstellen. De grondexploitatie komt uit op een positief resultaat in 2020 ook indien rekening wordt gehouden met de verrekeningen met de gemeente.

Op basis van de ruimtelijke visie is een optimalisatieslag gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie is uitgebreid met een zuidelijk deel in eigendom van de gemeente waarop iets kleinere kavels worden ontwikkeld. Het totale aantal te ontwikkelen kavels gaat daarmee richting de 212. Daarnaast is in het plan de mogelijkheid opgenomen om ook nog een 25-tal appartementen in zogeheten stadsvilla's te ontwikkelen.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De gemeente heeft het bestemmingsplan voor de locatie Oostkamer opgesteld. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft direct na de zomer 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. De verwachting is dat het bestemmingsplan nog in 2015 wordt vastgesteld door de gemeente.

Met het opstellen van het bestemmingsplan voor het deel Oostkamer Zuid wordt naar verwachting in de loop van 2017 gestart. Dit wacht op het afronden van de verwerving. De verwerving is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Projectnaam : St. Jozefplein zuid, Zevenbergen
Projectcode : OV.020.040.0006

Kerninformatie

Gemeentenaam : Moerdijk
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De provincie heeft deze gronden juni 2009 verworven ten behoeve van de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels. De locatie ligt aan de zuidoostkant van de kern Zevenbergen in de gemeente Moerdijk en grenst direct aan bestaande bebouwing. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de recent aangelegde zuidelijke randweg van Zevenbergen. In de Verordening Ruimte is de locatie aangewezen als zoekgebied verstedelijking.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De gemeente heeft op 30 januari 2012 ambtelijk laten weten voorlopig niet toe te komen aan het nemen van een besluit over het al of niet in ontwikkeling nemen van de locatie voor Ruimte voor Ruimte. In elk geval staat de locatie niet op de potentiële woningbouwlocaties in de gemeente tot aan het jaar 2020. Op grond hiervan zijn de gronden in 2013 afgewaardeerd naar agrarische waarde. Deze percelen worden vooralsnog als strategische voorraad aangehouden.

Projectnaam : Spreeuwelsedijk 6, Westelbeers
Projectcode : OV.020.040.0015

Kerninformatie

Gemeentenaam : Eersel
Beleidsthema : Revitalisering Landelijk Gebied
Looptijd project : 1-1-2011 tot en met 31-12-2017

Project omschrijving

Er is een aanbod tot aankoop gedaan aan de verplaatsende agrariër voor de aankoop van een naast zijn bedrijf liggend perceel. Voorwaarde hiervoor is dat de verplaatsing van zijn bedrijf is gerealiseerd.

De agrariër is niet verplicht om van dit aanbod gebruik te maken.

Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsvoering.

Projectvoortgang

Het verplaatsingstraject loopt op dit moment. Het is afwachten of er gebruik gemaakt gaat worden van het aanbodrecht.

Projectnaam : Dorpsstraat 4 en 7, Ulicoten

Projectcode : OV.020.030.022

Kerninformatie

Gemeentenaam : Baarle-Nassau

Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2019

Project omschrijving

Aan de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten zijn 2 intensieve veehouderijen gevestigd. De gemeente Baarle-Nassau heeft in 2009 een intentieovereenkomst gesloten met de beide ondernemers, waarbij er afspraken zijn gemaakt over de verplaatsing van de intensieve veehouderijbedrijven. Vanwege de ligging nabij de kern en het 'extensiveringsgebied overig' heeft de gemeente belang bij de verplaatsing van de bedrijven, mede vanwege de plannen voor woningbouw in die kern.

Daarnaast heeft één van de bedrijven een locatie in extensiveringsgebied natuur. De verplaatsing van dit bedrijf maakt deel uit van de afspraken met de ondernemers.

De gemeente wil de vrijkomende bedrijfslocaties in de kern Ulicoten gebruiken voor de ontwikkeling van woningbouwkavels en heeft de provincie verzocht de mogelijkheid die op grond van het Pact van Brakkenstein aan de provincie is toegekend om Ruimte voor Ruimtekavels te ontwikkelen, in te zetten.

GS hebben eerder al ingestemd met een aanpak waarbij de provincie de locatie overneemt van de gemeente op voorwaarde onder andere dat er een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand is gekomen. De gemeente zet dit bedrag in om de beide intensieve bedrijven uit de kern te verplaatsen.

De provincie ontwikkelt op de vrijgekomen locatie acht Ruimte voor Ruimtekavels en uit de opbrengst daarvan met de verwerving- en ontwikkelkosten voor de acht kavels weer worden terugverdiend.

Provinciaal belang

De uitplaatsing van drie intensieve veehouderijen uit extensiveringsgebied.

Projectvoortgang

Halverwege 2012 is de intentieovereenkomst door de gemeente en de ondernemers ondertekend en is door de gemeenteraad bekrachtigd. In opdracht van de provincie is vervolgens het bestemmingsplan voor de realisatie van de 8 Ruimte voor Ruimtekavels uitgewerkt. Het bestemmingsplan is op 11 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en is onherroepelijk.

Op 29 april 2014 is de overeenkomst in verband met de aankoop van de betreffende gronden van de gemeente Baarle-Nassau ondertekend. Op basis van deze overeenkomst hebben de verkopende partijen tot april 2017 een voortgezet gebruik van de gebouwen en onderliggende gronden. De betreffende gronden moeten dan vrij van bebouwing ed. en geëgaliseerd worden opgeleverd. In 2016 staat de aanpassing van de Dorpsstraat gepland. Deze werkzaamheden worden in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Na correcte oplevering in 2017 kan de verkoop van de 8 kavels

plaatsvinden. De verwachting is dat er lagere opbrengsten per m² zullen worden ontvangen. Op grond hiervan zijn de gronden in 2014 afgewaardeerd.

Projectnaam : Agro-en Foodcluster West Brabant (AFCWB), Steenbergen
Projectcode : OV.020.040.0004

Kerninformatie

Gemeentenaam : Steenbergen
Beleidsthema : Glastuinbouw
Looptijd project : 1-1-2004 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

Het AFCWB/AFC NP bestaat uit een projectvestigingslocatie glastuinbouw in combinatie met een specifiek bedrijventerrein voor bedrijven in de agro- en voedingsmiddelensector, in aansluiting op het terrein van de suikerfabriek. De hoofdontwikkelaar van het glastuinbouwgebied is de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij CV/BV (TOM), waarvan de provincie voor 49,75% commanditair vennoot, respectievelijk voor 50% aandeelhoudster is. Suiker Unie is ontwikkelaar van haar fabrieksterrein en van het nieuwe bedrijventerrein.

Het Ontwikkelbedrijf zorgt voor het beheer van de voor overeenkomsten die zijn gesloten voor de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP en neemt in verband hiermee deel aan het coördinerende overleg tussen de betrokken overheden en de ontwikkelaars. Bij de totstandkoming van deze overeenkomsten en van het exploitatieplan heeft het Ontwikkelbedrijf expertise ingebracht. Verder verzorgt het Ontwikkelbedrijf de inzet van de onteigeningsprocedure, voorafgegaan door minnelijke grondverwerving. Tot slot is van belang dat de aandeelhouders- en vennotenrol in de TOM is belegd bij het Ontwikkelbedrijf.

Provinciaal belang

Het AFCWB/AFC NP is in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant aangeduid als een gebiedsontwikkeling die enerzijds van belang is voor het provinciale concentratiebeleid van de glastuinbouw en anderzijds kansen biedt voor de ontwikkeling van een specifieke werklocatie in het landelijk gebied. De provincie zet in op symbiose en samenwerking tussen de bestaande suikerfabriek, de bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen en de glastuinbouwbedrijven, leidend tot economische voordelen, energiebesparing en vermindering van de milieulast vergeleken bij soortgelijke los van elkaar functionerende eenheden.

Projectvoortgang

Op 30 juni 2010 heeft de provincie vier overeenkomsten getekend over de ontwikkeling van het AFCWB/AFC NP, te weten bestuursovereenkomsten met de gemeenten Steenbergen en Halderberge en exploitatieovereenkomsten met de twee hoofdontwikkelaars van het gebied, TOM en Suiker Unie.

Op 9 juli 2010 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Inpassingsplan AFCWB/AFC NP vastgesteld, alsmede het daarbij behorende Exploitatieplan (PS 33/10). In december 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen tegen het inpassingsplan nagenoeg volledig ongegrond verklaard. In juni 2012 hebben Provinciale Staten een reparatieplan

vastgesteld (PS 31/12). Tegen dit plan is geen beroep ingesteld en daarmee is het plan geheel onherroepelijk geworden.

Na de intrekking van een in 2013 ingediend verzoek is in maart 2015 een nieuw verzoek om onteigening ingediend bij de Kroon. Hiertoe hebben Provinciale Staten in december 2014 besloten (PS 26/14). In de nu lopende procedure zijn enkele percelen betrokken van één eigenaar, van belang voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein door Suiker Unie. Er bestaat een goede kans dat de provincie er met deze eigenaar in der minne uitkomt, waarna de procedure kan worden beëindigd.

In het glastuinbouwgebied is tot op heden 64 ha uitgegeven, zijnde circa 25% van de uitgeefbare oppervlakte voor glastuinbouw (270 ha). Voor het glastuinbouwgebied zijn naast ontsluitingswegen en een rotonde in de Noordlangeweg een eigen gasontvangststation, het nieuwe 150/20 kV station van Tennet, een voorziening voor aanvullend gietwater en een zuiveringsinstallatie voor afvalwater gebouwd. Op het bedrijventerrein heeft het eerste bedrijf zich gevestigd. De ontsluitingswegen voor het oostelijke deel van het terrein zijn gereed. Verder is voor het AFC NP als geheel de organisatie voor het parkmanagement opgezet, alsmede de overlegstructuur tussen de ontwikkelaars, de zich vestigende bedrijven en de betrokken overheden. In het AFC NP en aan de noordkant van de Dintel zijn in totaal 12 windmolens voorzien die stroom leveren aan het 150/20 kV station, goed voor het verbruik van 32.500 huishoudens.

Zie voor de laatste stand van zaken www.nieuwprinsenland.nl

Daarnaast heeft het Ontwikkelbedrijf tijdelijk grondposities in Dintheloord voor de TOM voorgefinancierd. Deze gronden worden eind 2015 inclusief rente door de Tom overgenomen.

Projectnaam : Logistiek Park Moerdijk (LPM), Moerdijk
Projectcode : OV.020.040.0003

Kerninformatie

Gemeentenaam : Moerdijk
Beleidsthema : Bedrijventerreinen
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

In juni 2009 hebben het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk de bestuursovereenkomst 'realisatie gebiedsontwikkeling Moerdijk' ondertekend. De realisatie van Logistiek Park Moerdijk (LPM), een logistiek bedrijventerrein van ca. 150 ha. netto uitgeefbaar in de oksel van de A16/A17, is onderdeel van het programma in de bestuursovereenkomst. In de bestuursovereenkomst zijn de financiële afdrachten, de verantwoordelijkheden van partijen en planologische afspraken vastgelegd. Vastgelegd is dat de realisatie van het LPM onder de verantwoordelijkheid en regie van de provincie wordt voorbereid.

PS hebben op 10 juli 2009 ingestemd met de ondertekening van de bestuursovereenkomst, en besloten GS opdracht te geven om de verdere planologische voorbereidingen met betrekking tot het provinciaal inpassingsplan voor het LPM ter hand te nemen en een ontwikkeltiteit op te zetten om het LPM te ontwikkelen en te exploiteren.

Provinciaal belang

Op het logistieke knooppunt tussen de Rotterdamse en Antwerpse haven en op de West - Oost corridor richting Duitsland ruimte bieden aan een specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term Value Added Logistics (VAL). Value Added Logistics richt zich als onderdeel van de logistieke keten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten.

Projectvoortgang

In de bestuursovereenkomst "Moerdijk Meer Mogelijk" uit 2009, is bepaald dat de provincie aan de lat staat voor de totstandkoming van het Provinciaal Inpassingsplan voor het Logistiek Park Moerdijk (LPM). Tevens is bepaald dat de gemeente Moerdijk en de provincie samen onderzoek gaan naar een ontwikkeltiteit, die de realisatie van het LPM ter hand zal nemen. Inmiddels heeft de provincie verschillende grondposities in het plangebied verworven.

In 2013 is, in samenwerking met de gemeente Moerdijk en het Havenschap Moerdijk, het ontwerp inpassingsplan en exploitatieplan opgesteld en hebben de gemeente en provincie een Locatie Ontwikkelingsovereenkomst (LOO) met het Havenschap Moerdijk gesloten. PS heeft in augustus 2013, onder voorwaarde van het uit laten voeren van een second opinion naar de 'Nut en Noodzaak' van het LPM, ingestemd met het Ontwerp Inpassingsplan en de LOO.

De uitkomsten van de second opinion zijn verwerkt in het inpassingsplan en het exploitatieplan, waarna beide plannen op 6 februari 2015 zijn vastgesteld. Tegen de vaststelling van de plannen is beroep aangetekend. Uitspraak van de Raad van Staten op deze ingestelde beroepen (totaal vier) wordt eind 2015 verwacht. Nadat het inpassingsplan en exploitatieplan onherroepelijk zijn zal

levering van de provinciale gronden aan het Havenschap plaats vinden en zal het Havenschap zorg dragen voor de verdere ontwikkeling van LPM.

Het provinciaal inpassingsplan maakt de realisatie en ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk ruimtelijk-juridisch mogelijk. Het plan is een ontwikkelingsgericht inpassingsplan, waarbij gekozen is voor een directe, globale en flexibele regeling. Hiermee kunnen de ambities ten aanzien van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling goed worden vastgelegd. Bij de planontwikkeling is een doelgroepgerichte benadering gehanteerd. Afhankelijk van de gevoeligheid of de belangen van de verschillende doelgroepen, zijn persoonlijke gesprekken gevoerd en informatiebijeenkomsten gehouden.

Risicomanagement

Het is niet aannemelijk dat het LPM in zijn geheel niet door zal gaan; mogelijk wordt de vorm van het project aangepast. Uit voorzichtigheidsprincipe is de reservering binnen de risicoreserve van € 8,6 miljoen van het Ontwikkelbedrijf aangehouden.

Projectnaam : Caldic, Moerdijk
Projectcode : OV.020.040.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam : Moerdijk
Beleidsthema : Bedrijventerreinen
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

In juni 2009 hebben provincie, gemeente en rijk de bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekent. Goedgekeurd door PS 10 juli 2009. Belangrijk onderdeel van de bestuursovereenkomst is (naast de ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk) de uitplaatsing van het bedrijf Caldic, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen aan de noordkant van de kern Zevenbergen mogelijk worden gemaakt en de leefbaarheid in de kern sterk wordt verbeterd, in combinatie met de aanleg van de nieuwe provinciale randweg. De akte is 4 september 2009 gepasseerd. Direct na het vertrek van Caldic (1 januari 2016) wordt de grond doorgeleverd aan de gemeente Moerdijk.

Provinciaal belang

Op het logistieke knooppunt tussen de Rotterdamse en Antwerpse haven en op de West - Oost corridor richting Duitsland ruimte bieden aan een specifieke doelgroep van verladers en logistieke bedrijven die bekend zijn onder de term Value Added Logistics (VAL). Value Added Logistics richt zich als onderdeel van de logistieke keten op activiteiten die toegevoegde waarde opleveren zoals assemblage, om- en verpakking, montage, reparatie, marktspecifieke producttoevoegingen, bedrukking van producten.

Projectvoortgang

Op 1 januari 2016 zal Caldic Chemie de huidige locatie aan de Schansdijk in Zevenbergen verlaten. Op die dag moet het terrein kaal en schoon worden opgeleverd. Caldic zal tot die tijd haar activiteiten afbouwen en onderbrengen bij andere vestigingen in o.a. Rotterdam en Antwerpen. Direct na vertrek van het bedrijf Caldic Chemie vindt levering van de grond door de Provincie aan gemeente Moerdijk plaats. Provincie en Gemeente maken bij levering samen afspraken over de noodzakelijke bodemsanering, die wordt gedekt uit de grondexploitatie van het LPM.

Risicomanagement

Het merendeel van de kosten van de verwerving van Caldic wordt gedekt door de afspraken tussen het rijk, de provincie en de gemeente. De overige kosten dienen gedekt te worden uit de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk. Het is op dit moment nog niet zeker dat alle kosten kunnen worden terugverdiend, hiervoor is een voorziening ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf opgenomen bij het project LPM.

Projectnaam : Business Park Aviolanda, Woensdrecht
Projectcode : OV.020.050.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam : Woensdrecht
Beleidsthema : Bedrijventerreinen
Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2021

Project omschrijving

Voor de verwezenlijking van het Business Park Aviolanda in de gemeente Woensdrecht is een gezamenlijke onderneming (joint venture) opgezet die in 2010 eigenaresse is geworden van het bedrijventerrein van Stork/Fokker naast de militaire vliegbasis te Woensdrecht. Bij de overdracht van het terrein hebben de twee daarop gevestigde Fokkerbedrijven hun grond en opstallen in erfpacht genomen. Partijen in het samenwerkingsverband zijn naast de provincie Noord-Brabant de gemeente Woensdrecht, de Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen (BHP) thans BOM Bedrijfslocaties en (Stork B.V.) thans Fokker Technologys Holding BV (FTH) De joint venture bestaat uit een holding (Business Park Aviolanda B.V., hierna BPA) met twee dochtermaatschappijen ('beheer' en 'ontwikkeling'), alsmede uit een ontwikkelingsmaatschappij (GEM Aviolanda Woensdrecht CV/BV, hierna GEM AW); zie onderstaand organogram.

Het doel van de joint venture is om het gebruik van het bedrijventerrein, door hoofdzakelijk luchthavengebonden bedrijven, te intensiveren. Hierdoor wordt Woensdrecht als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen versterkt zonder dat dit ten koste gaat van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

Het bedrijventerrein is 28,7 ha groot. Hiervan zijn 23,2 ha met opstallen eigendom van BPA en in gebruik bij de twee Fokkerbedrijven. Een perceel van 0,7 ha met schoolgebouw is eigendom van World Class Aviation Academy Holding BV (WCAA), een dochtermaatschappij van de Stichting ROC West-Brabant. De resterende 4,8 ha zijn eigendom van GEM en wordt door GEM bouwrijp gemaakt en uitgegeven. Later herontwikkelt GEM nog eens 1,1 ha, over te nemen van BPA.

De totale investering in het terrein door BPA en GAW bedraagt € 29,4 miljoen, waarvan € 26,3 miljoen voor het te beheren deel (BPA) en € 3,1 miljoen voor het te (her)ontwikkelen deel (GAW). De verhouding tussen eigen en vreemd vermogen is 40% : 60%.

Het Ontwikkelbedrijf heeft expertise ingebracht bij de opzet van de joint venture en verzorgt thans de aandeelhoudersrol van de provincie (60%) in BPA. De aandeelhouders streven ernaar de gebouwen en terreinen van BPA binnen enkele jaren onder te brengen bij een beleggingsmaatschappij.

De ontwikkeling van Business Park Aviolanda is onderdeel van een duurzame gebiedsontwikkeling op en rond de militaire vliegbasis, genaamd Aviolanda Woensdrecht. De verwezenlijking van

Aviolanda Woensdrecht staat in het teken van de zogeheten triple P-gedachte (people, planet, profit) en moet ten goede komen aan zowel het woon- en leefklimaat als aan de economische ontwikkeling inclusief werkgelegenheid en onderwijs in de luchtvaart(onderhouds)sector, als aan de belangen van natuur en landschap.

Voor meer informatie over het bedrijventerrein zie www.businessparkaviolanda.nl; voor meer informatie over de gebiedsontwikkeling Aviolanda Woensdrecht zie www.aviolanda.nl.

Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant wil de provincie de kwaliteiten van enkele specifieke werklocaties buiten het stedelijk gebied benutten en in samenhang met de omgeving verder ontwikkelen. Business Park Aviolanda is één van deze locaties. Zoals vermeld is het doel om Woensdrecht te versterken als centrum voor onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen met behoud van de hoge natuur- en landschapswaarden op de Brabantse Wal.

Projectvoortgang

De joint-venture voor het Business Park Aviolanda is in 2010 opgericht. Daarbij zijn afzonderlijke vennootschappen gesticht voor het beheer van het door de Fokkerbedrijven gebruikte gedeelte van het park en voor de ontwikkeling van de overige delen, te weten respectievelijk BPA BV en GEM Aviolanda Woensdrecht CV/BV. In de afgelopen jaren is gebleken dat het op grondexploitatie gebaseerde bedrijfsmodel van de GEM niet levensvatbaar is. In de sector luchtvaartonderhoud bestaat niet of nauwelijks belangstelling voor het afnemen van bedrijfsgrond; dit geldt zowel op nationaal als op Europees niveau. De directie heeft daarom een koerswijziging ingezet, inhoudend dat BPA en GEM AW tot één vennootschap worden omgevormd ("BPA BV nieuw"), die de mogelijkheid krijgt om vastgoed te ontwikkelen voor luchtvaartonderhoudsbedrijven. Voor het huren van bedrijfsruimte is in de afgelopen jaren namelijk wél belangstelling gebleken. Zo is het in januari 2015 opgeleverde nieuwe bedrijfsverzamelgebouw "De Spirit" volledig verhuurd aan vijf bedrijven. :

Sinds de oprichting van de joint-venture is ook het Nederlandse JSF-dossier (Joint Strike Fighter) in een stroomversnelling gekomen. In 2011 heeft de regering besloten om het zogeheten hoger onderhoud van helikopters en jachtvliegtuigen te concentreren op de vliegbasis Woensdrecht. Verder heeft de regering in 2013 via de nota over de toekomst van de krijgsmacht "In het belang van Nederland" bekendgemaakt dat de F35 de opvolger zal zijn voor de F16. Nederland zal 37 toestellen aanschaffen in de periode 2019 - 2025. Het hoger onderhoud aan deze toestellen vindt plaats op de vliegbasis Woensdrecht. Bovendien zijn er plannen om op deze vliegbasis een faciliteit voor het motoronderhoud van de F-35 te bouwen, die ook gebruikt zal worden voor toestellen van andere Europese landen.

In opdracht van onder meer de provincie Noord-Brabant heeft PwC onderzoek gedaan naar de mogelijke spin-off van de komst van de F-35 naar Europa voor Nederlandse bedrijven in de sector Aerospace & Maintenance. Dit heeft geleid tot het rapport "De instandhouding van de F-35: van kansen op onderhoud en logistiek naar een ecosysteem met innovatieclusters van

wereldklasse”(PwC, 5 juni 2015). Volgens dit rapport doen zich kansen voor, zeker ook in Zuid-Nederland, om tot een “ecosysteem met innovatieclusters van wereldklasse” voor de instandhouding van de F-35 te komen.

Gedeputeerde Staten zien voor het BPA een belangrijke rol weggelegd in het te bouwen Brabantse economisch cluster Aerospace & Maintenance. Zij hebben daarom in juli 2015 besloten het provinciale aandeel in BPA BV (60%) zo in te zetten dat het BPA deze rol daadwerkelijk zal vervullen. In dit verband hebben zij ingestemd met de vereenvoudiging van de vennootschapsstructuur en zich bereid verklaard om financiële middelen ter beschikking te stellen voor vastgoedprojecten, maar tevens uitgesproken dat nieuw bedrijfsplan moet worden opgesteld waarin business development en de vorming van het Brabantse economisch cluster Aerospace & Maintenance centraal staan. De ontwikkeling van dit nieuwe bedrijfsplan zien Gedeputeerde Staten als een taak voor de opvolger van de huidige directeur, die eind 2014 te kennen heeft gegeven zijn functie te willen beëindigen.

Risicomanagement

De internationale concurrentie op de markt voor hoogwaardig onderhoud van vliegtuigen en vliegtuigonderdelen is groot, mede onder invloed van de economische crisis in Europa en de VS. Dit kan ertoe leiden dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein langer duurt dan is voorzien. Voor een tegenvallende looptijd is geen afzonderlijke reservering getroffen in de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf. De provincie Noord-Brabant loopt ten hoogste het risico dat zij haar aandeel in BPA BV Het risico is voor 100% afgedekt via de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf voor een bedrag van € 6.488.160,00.

Projectnaam : LOG Graspeel
Projectcode : OV.020.020.0003

Kerninformatie

Gemeentenaam : Mill en Sint Hubert
Beleidsthema : Revitalisering Landelijk Gebied
Looptijd project : 1-1-2007 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

Gemeenten en Provincie Noord-Brabant trekken samen op in de ontwikkeling van het LOG. Dit houdt in dat er samen een exploitatieplan en ruilplan is opgesteld en dat alle partijen gronden aankopen. De Provincie heeft gronden in bezit voor een achttal hervestigingen van IV bedrijven. Dit betreffen vier nieuwvestigingslocaties en vier bestaande locaties.

Het LOG Graspeel is gelegen ten westen van de kern Langenboom en ten oosten van de kern Zeeland. Grofweg ligt het gebied tussen de Peelweg (westzijde), de Udensedijk (zuidzijde), Broekstraat/Gasthuisstraat/Spiestraat (oostzijde) en Zeelandseweg (noordzijde). Het noordelijke gedeelte is secundair LOG, omdat dit samenvalt met waterpotentiegebied.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

Op basis van de Verplaatsingsovereenkomst LOG Graspeel heeft de Provincie gronden in het LOG verworven voor hervestiging van intensieve veehouderijbedrijven. De Verplaatsingsovereenkomst is inmiddels beëindigd. De gronden en opstallen die niet zijn gebruikt voor hervestiging worden conform de overeenkomst nu door de Provincie op de markt te koop gezet. De opdracht hiervoor is inmiddels verleend. Het gaat om twee locaties met cultuurgrond die kunnen worden ingezet voor grondgebonden agrarische activiteiten. Eén locatie is inmiddels verkocht. Als gevolg van de gebiedsdialog die inmiddels gestart is, is de verkoop van de andere aangehouden in afwachting van de uitkomst van de dialoog.

Projectnaam : LOG Deurne
Projectcode : OV.020.020.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam : Deurne
Beleidsthema : Revitalisering Landelijk Gebied
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

De gemeente Deurne heeft de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente drie grondposities (3 bestaande locaties, waarvan 1 onbebouwd) ingenomen die zeker in (her) ontwikkeling worden genomen.

Het LOG Deurne is gelegen ten noorden, oosten en zuidoosten van de kern Deurne. In het LOG zijn ruim 400 adressen aanwezig. Hiervan heeft ongeveer driekwart een agrarische bestemming. Op een deel van deze bouwblokken vinden echter geen agrarische activiteiten meer plaats. De overige adressen hebben de bestemming woondoeleinden of, in beperkte mate, een niet agrarische bedrijfsbestemming. Het LOG Deurne bestaat uit primair en secundair LOG. Het LOG zoals opgenomen in het reconstructieplan overlapt voor een groot deel met het zoekgebied projectvestiging glastuinbouw

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

De locatie aan de Snoertsebaan omvat twee bouwblokken á 2,4 hectare ten behoeve van intensieve veehouderij. De bedoeling was dat deze verkocht zouden worden aan een verplaatsende agrariër. Omdat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het provinciale iv-beleid is besloten de locatie uit de verkoop te halen. De gemeente is verzocht een gebiedsprofiel op te stellen waaruit de draagkracht en de gewenste ontwikkeling van het gebied moet blijken. Aan de hand hiervan moet worden bepaald of de locatie alsnog in aanmerking komt voor verkoop. Op dit moment wordt onderzocht of duurzame landbouw mogelijk is.

Projectnaam : LOG Stille Wille
Projectcode : OV.020.020.0005

Kerninformatie

Gemeentenaam : Hilvarenbeek
Beleidsthema : Revitalisering Landelijk Gebied
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-2015

Project omschrijving

De drie gemeenten hebben de regie in de ontwikkeling van het LOG. De Provincie Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeenten twee grondposities (1 bestaande locatie, 1 nieuwvestiging) ingenomen.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang was het ontwikkelen van een landbouwontwikkelingsgebied.

Projectvoortgang

De bestaande locatie is reeds verkocht. GS hebben de nog resterende grondposities ten behoeve van nieuwvestiging naar agrarische waarde over de periode 2010 t/m 2012 afgeboekt ten laste van de risicoreserve van het ontwikkelbedrijf voor een bedrag van € 411.344,23. De gronden worden in 2014 nog in portefeuille gehouden met het oog op mogelijke ontwikkelingen. Geeft in 2014 niet het gewenste resultaat, dan worden de gronden in 2015 verkocht. Inmiddels is besloten de gronden te verkopen. Afronding voorzien in 2015.

Projectnaam : OLSP Vastgoed bv. Oss
Projectcode : OV.020.110.0005

Kerninformatie

Gemeentenaam : Oss
Beleidsthema : Campussen
Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2027

Project omschrijving

Er zijn 5 gebouwen middels erfpacht ondergebracht in de door de gemeente en provincie nieuw opgerichte OLSP Vastgoed BV. OLSP Vastgoed BV heeft tevens een eeuwigdurend recht van erfpacht op een deel van de gronden van MSD verkregen en heeft daarmee de vijf daarop gelegen gebouwen overgenomen.

De BOM heeft Pivot Park (voorheen OLSP Exploitatie BV) opgericht welke optreedt als exploitant van het Life Sciences Park. De vijf gebouwen zijn langjarig verhuurd aan Pivot Park (30 jaar).

Provinciaal belang

Met de realisatie van een LSP in Oss zijn provinciale publieke belangen gemoeid.

Projectvoortgang

OLSP Vastgoed BV is opgericht op 31 januari 2012 en kent twee aandeelhouders, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oss, in de verhouding 2:1. Daarnaast heeft de provincie een hypothecaire leningfaciliteit beschikbaar gesteld van maximaal € 10 miljoen. Hiervan is bij aankoop € 5,8 miljoen verstrekt. Vanuit de BHB is een leningfaciliteit beschikbaar van € 2,5 miljoen tbv de herstructurering van de gebouwen op het park. OLSP Vastgoed BV is erfpachter van een vijftal gebouwen op het MSD-terrein in Oss, welke langjarig zijn verhuurd aan Pivot Park BV (30 jarige huurovereenkomst). OLSP Vastgoed BV is voornemens de opstallen circa 15 jaar in portefeuille te houden, tussentijds instap van andere partijen wordt niet uitgesloten.

2012 heeft vooral in het teken gestaan van de eerste initiële investeringen om het gebouw geschikt te maken als multi-tenant gebouw, daarnaast is de organisatie van Vastgoed BV ingericht en bemenst. In 2013 is het Meerjarig Onderhouds- en Investeringsplan vastgesteld. Een en ander gebeurt in nauwe samenwerking met het Pivot Park BV, welke onderdeel is van de BOM. Op basis van het Meerjarig Onderhouds- en Investeringsplan hebben er verschillende werkzaamheden aan de gebouwen plaatsgevonden, zoals de inrichting van de ontvangstruimte, isolatiewerkzaamheden en het aanpassen van de brandmeldingsinstallatie. In het voorjaar van 2014 heeft MSD aangekondigd haar Development Center Oss (DCO) te gaan sluiten. MSD, Pivot Park, Gemeente Oss, Provincie Noord-Brabant, OLSP Vastgoed BV (OLSP), BOM, en Ministerie van Economische Zaken hebben de ontwikkeling en de potentiële gevolgen voor het Life sciences ecosysteem in Oss beoordeeld en bekeken welke mogelijkheden er zijn. Dit heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst waarin afspraken zijn opgenomen over de aankoop van de infrastructuur

(ondergronds), sluiten van erfpachtovereenkomsten voor de gebouwen RX, RY, TP en de grond van de volledige beoogde campus, verhuur van de gebouwen RX, RY en parkeerplaats aan Pivot Park en de verhuur van gebouw RD aan MSD in plaats van huidige verhuur aan Pivot Park. Het eerste deel van intentieovereenkomst is na instemming van GS eind 2014 uitgewerkt met daarin de geplande transacties betreffende gebouw RX (erfpacht), gebouwen RX en RD (allonge verhuur aan Pivot Park) en gebouw RD (verhuur aan MSD). Daarna is bekend geworden dat Pivot Park een liquiditeitstekort heeft ter grootte van ongeveer € 4 miljoen vanaf 2015 (t/m 2018). Hierdoor staat de continuïteit van Pivot Park onder druk. Op de korte termijn is de oplossing gevonden in een overbruggingskrediet vanuit de BOM. De provincie is samen met de gemeente Oss, OLSP Vastgoed, BOM en Pivot Park aan het zoeken naar structurele oplossingen voor dit probleem. Vooral de energiekosten en de ongunstige bruto netto verhouding van de gebouwen drukken fors op de exploitatie van Pivot Park en benadelen de concurrentie positie van Pivot Park. Essentieel onderdeel voor de continuïteit van Pivot Park is de fysieke loskoppeling van MSD. Die loskoppeling maakt mogelijk dat Pivot Park zich verder kan ontwikkelen als een open-innovatie campus. Door het ontvlechten van de gezamenlijke utilities, het slopen van overbodige gebouwen en het herontwikkelen van openbare ruimtes, wordt Pivot Park aantrekkelijker als vestigingslocatie voor starters en MKB. Dat draagt bij aan de werkgelegenheid in Brabant op de lange termijn.

Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening reserve grondbank
Planologisch Risico	Geen, huidige bestemming voldoet	-
Tegenvallende looptijd	-	-
Tegenvallende kosten of opbrengsten	Huurovereenkomst van 30 jaar. Leningsovereenkomst van 15 jaar tegen marktconforme rente. Verbouwingskosten zijn ingeschat, op dit moment is er geen aanleiding om hier een voorziening voor te treffen.	-
Specifieke risico's	Indien het OLSP concept niet slaagt, zal OLSP Exploitatie niet langer kunnen voldoen aan de verplichtingen aan het huurcontract. Hierdoor zal OLSP Vastgoed BV op zoek moeten gaan naar alternatief programma voor de gebouwen.	
Omvang voorziening		€ 4.500.000

Toelichting

Kosten en opbrengsten beschrijving risico's

De lange looptijd van de huurovereenkomst biedt zekerheid voor een langdurige periode. Echter blijkt nu dat de gebouwen minder geschikt zijn voor de omzetting van single-tenant naar multi-tenant dan gedacht. Vooral de energiekosten en de ongunstige bruto netto verhouding van de gebouwen drukken fors op de exploitatie van Pivot Park.

De lening wordt door het ontwikkelbedrijf verstrekt aan OLSP Vastgoed BV tegen een marktconforme rente. Het risico van deze lening wordt afgedekt via de algemene risicoreserve. Het verschil tussen de interne rekenrente en de marktconforme rente van de geldlening wordt jaarlijks, conform besluitvorming in 2013, gestort in de algemene risicoreserve.

Overige beschrijving risico's

De inbreng eigenvermogen in OLSP Vastgoed BV van € 4.500.000 wordt volledig afgedekt binnen de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf.

Projectnaam : Steemertseweg Lierop
Projectcode : OV.020.040.0012

Kerninformatie

Gemeentenaam : Someren
Beleidsthema : Revitalisering Landelijk Gebied
Looptijd project : 1-1-2008 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

De gemeente Someren en de Provincie Noord-Brabant hebben in 2008 gezamenlijk (50-50) een locatie aan de Steemertseweg in Lierop gekocht. Hiermee werd door gemeente en provincie een grootschalige uitbreiding van varkens aan de rand van een bos in het extensiveringsgebied tegengegaan. Met de aankoop is de milieuvergunning op de huidige bedrijfslocatie ingetrokken. De varkensstallen worden gesloopt. Onderdeel van de overeenkomst vormt het inplaatsen van een woning ten gunste van de voormalig eigenaren. Tevens is bij de aankoop uitgegaan van het realiseren van een woning op de grond die door de provincie en gemeente is aangekocht.

Provinciaal belang

Het tegengaan van een ongewenste ontwikkeling in de intensieve veehouderij dichtbij een natuurgebied, waarbij het financiële risico wordt afgedekt door woningbouw.

Projectvoortgang

Het perceel is een gezamenlijk eigendom van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant.

Voor het realiseren van een woning op het perceel is een inspanningsverplichting tot woningbouwrealisatie overeengekomen tussen de provincie en gemeente.

Om dit te realiseren is er op deze locatie een woonbestemming opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Op 24 juli 2013 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan in het kader van de bestemmingsplanprocedure Buitengebied met als gevolg dat de bestemming wonen onherroepelijk is. De gemeente heeft echter in juni 2013 een voorbereidingsbesluit genomen ter bescherming van het terugvallen naar het oude bestemmingsplan dd 1998 in afwachting van de uitspraak van de Raad van State. De gemeenteraad heeft vervolgens in het najaar van 2013 het voorbereidingsbesluit ingetrokken. Het overleg met de verkoper is door de gemeente opgepakt om hetgeen bij aankoop is overeengekomen uit te voeren en daarmee de ontwikkeling van de locatie verder uit te kunnen werken. Verder wordt de sloop van de aanwezige stal voorbereid en is de kavel in de verkoop gezet.

Projectnaam : Straatsedijk Middelbeers
Projectcode : OV.020.040.0009

Kerninformatie

Gemeentenaam : Oirschot
Beleidsthema : Revitalisering Landelijk Gebied
Looptijd project : 1-1-2006 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

Het betreft hier de aankoop en verplaatsing van een IV-bedrijf naar LOG Strijdhoven. De gronden liggen tussen twee Natura 2000 gebieden. Er komt een verbindingszone in beheer van Brabants Landschap. Brabants Landschap neemt de grond tegen agrarische waarde over.

Provinciaal belang

Het verplaatsen van een intensieve veehouderijbedrijf op een niet duurzame locatie met mogelijkheden voor een sterke uitbreiding van de bedrijfsvoering nabij een natuurontwikkeling naar een duurzame locatie in een LOG.

Projectvoortgang

In september 2008 is de vergunningaanvraag voor de locatie in het LOG Strijdhoven door de Raad van State vernietigd met als hoofdbezwaar het ontbreken van een bepaalde berekening met bijbehorende kaart.

Deze zat echter wel in het dossier maar het besluit kon niet teruggedraaid worden.

Er is een nieuwe aanvraag ingediend; de Raad van State heeft in juli 2013 uitspraak gedaan, waardoor de vergunning onherroepelijk is geworden. Op dit moment wordt voor de nieuwe locatie de laatste hand gelegd aan de bouwvergunning 2e fase. De oude eigenaar pacht de locatie van de Provincie. Eind 2014 is een vaststellingsovereenkomst gesloten. De locatie zal op 31-12-2015 leeg worden opgeleverd. De planologische bestemming zal dan worden gewijzigd in cultuurgrond, waarna deze zal worden verkocht. Totdat de bestemming is gewijzigd wordt de locatie door middel van openbare inschrijving verpacht.

Projectnaam : Projectvestiging Glastuinbouw Deurne
Projectcode : OV.020.055.0002

Kerninformatie

Gemeentenaam : Deurne
Beleidsthema : Glastuinbouw
Looptijd project : 1-1-2010 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

De gemeente Deurne ontwikkelt samen met de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM) een glastuinbouwgebied ten oosten van de kern Deurne. Het gebied ligt aan de Langstraat/N270 en heeft een (bruto) omvang van 150 ha. Er is ruimte voor circa 90 ha (netto) glas. In 2007 heeft de gemeente voor dit gebied het bestemmingsplan “Projectvestiging glastuinbouw Deurne” vastgesteld. In 2009 is dit plan door een uitspraak van de Raad van State grotendeels onherroepelijk geworden. Voor de ontwikkeling hebben de gemeente en de TOM, aanvankelijk samen met een andere partij, Tuinbouwvestiging Deurne BV (TVD) opgericht. Beiden zijn voor 50% aandeelhouder in TVD.

De Provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2010 met de gemeente Deurne een garantieovereenkomst van grondovername gesloten, inhoudende dat de provincie Noord-Brabant in 2020 grond in het projectgebied glastuinbouw Deurne, voorzover deze op 1 januari 2020 nog niet is uitgegeven, van de gemeente overneemt tegen een vaste prijs per m², onder aftrek van enkele posten. Aanleiding tot deze garantieverstreking was de slechte afzetmarkt voor glastuinbouwgrond, die zich naar verwachting binnen enkele jaren zou herstellen. Voor meer informatie over het project zie: www.tuinbouwvestigingdeurne.nl.

Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant (2011) zet de provincie het concentratiebeleid voor glastuinbouw voort, onder andere door de ontwikkeling van de projectvestigingsgebieden bij Dinteloord (Agro- en Foodcluster West-Brabant/Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland) en Deurne. Doel van het concentratiebeleid is enerzijds bevordering van de economische ontwikkeling van de glastuinbouwsector (samenwerkingsvoordelen) en anderzijds het terugdringen van de milieu- en landschapsbelasting van glastuinbouwbedrijven.

Projectvoortgang

Tot op heden is door TVD geen grond uitgegeven. Mede op basis van in 2013 uitgevoerd marktonderzoek hebben de directie en de aandeelhouders van TVD, alsmede de provincie in haar rol van garantieverstrekker, moeten vaststellen dat de vooruitzichten op gronduitgifte mager zijn, vanwege malaise in de glastuinbouw. Het is zeer wel mogelijk dat tot 2020 - het jaar waarin de provinciale garantie tot realisering kan komen - geen grond zal worden uitgegeven. Partijen hebben besloten om de exploitatie van het gebied de eerstkomende jaren voort te zetten, met minimalisering van de kosten.

Risicomanagement

De gemeente Deurne, de TOM en een coöperatieve vereniging van glastuinders hebben in 2005 de Tuinbouwvestiging Deurne BV (TVD) opgericht. De gronden zijn verworven door de gemeente. Toen het gebied rijp werd voor uitgifte bleek dat de glastuinders niet in staat waren de gronden af te nemen. De coöperatieve vereniging is in 2010 uit de TVD gestapt. Gemeente en TOM hebben de TVD voortgezet, in de verwachting dat gronduitgifte vóór 2020 zal lukken. 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 € 18,9 miljoen. Dit risico wordt afgedekt in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf. Het risico is per 31 december 2015 afgedekt voor een bedrag van € 16.827.174,00. Door middel van jaarlijkse stortingen in de reserve wordt de reserve op het niveau van € 18,9 miljoen gebracht.

Projectnaam : Moersebaan 8, Zundert

Projectcode : OV.020.040.0016

Kerninformatie

Gemeentenaam : Zundert

Beleidsthema : Landgoedontwikkeling

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2015

Project omschrijving

Door middel van de aankoop wordt de boomkwekerij verplaatst vanuit een kwetsbaar natuurgebied. Op de achterblijvende locatie wordt het cultuurhistorische karakter van landgoed Vrede Oord hersteld en versterkt d.m.v. o.a. het realiseren van een landhuis met oprijlaan, vijfverpartij, lanen.

Met de aankoop wordt daarbij voorkomen dat de bouw van de kas ter plaatse is voorkomen en wordt er EHS gerealiseerd, de NNP wordt verder hersteld en waterberging is mogelijk.

Provinciaal belang

Door middel van de verplaatsing van de boomkwekerij kan het cultuurhistorische karakter van het Landgoed Vrede Oord wordt hersteld en versterkt en is er voorkomen dat op de huidige locatie geïnvesteerd is in een nieuwe kas (bouwvergunning was al verleend). Daarbij worden publieke doelen gerealiseerd waaronder realisatie van EHS en uitvoering van herstelmaatregelen NNP.

Projectvoortgang

Op 21 februari 2012 heeft GS besloten tot aankoop door het Ontwikkelbedrijf van ruim 3 ha van de boomkwekerij aan de Moersebaan 8 te Zundert op basis van volledige schadeloosstelling inclusief 3.000 m² ten behoeve van ontwikkeling bouwkavels in kader van cultuurhistorisch herstel Landgoed Vrede Oord. In vervolg op dit besluit is de aankoop afgerond. Na aankoop is de ontwikkeling van het herstel van landgoed Vrede Oord met 2 woningbouwkavels d.m.v. bestemmingswijziging door de provincie opgestart. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Onderdeel van de overeenkomst is dat de 2 kavels met een gedeelte EHS worden verkocht na bestemmingswijziging.

Projectnaam : High tech Automotive Campus, Helmond
Projectcode : OV.020.110.0002

Kerninformatie

Gemeentenaam : Helmond
Beleidsthema : Campussen
Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2025

Project omschrijving

De gemeente Helmond is samen met andere betrokken partijen de AutomotiveCampusNL verder aan het ontwikkelen op het bedrijventerrein Groot-Schooten. De provincie Noord-Brabant ondersteunt de automotive sector en is van meet af aan betrokken bij de realisatie van de campus. In de grondexploitatie participeren de gemeente Helmond en De Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijven. Tevens is door het SRE een subsidie verleend. Met inbegrip van deze bijdragen en subsidie ligt er momenteel een kosten neutrale grondexploitatie met aan de PNB het verzoek mee te participeren, ter risicoafdekking. Het ontwikkelbedrijf van de Provincie Noord-Brabant heeft een verkenning tot participatie uitgevoerd. Op basis van deze verkenning heeft GS op 9 oktober 2012 besloten om via het ontwikkelbedrijf voor een tijdelijke periode (2013-2025) de parkeerplaatsen op de AutomotiveCampusNL te gaan exploiteren.

Provinciaal belang

Het provinciale mobiliteits-, energie- en innovatiebeleid ligt in het verlengde van en/of ondersteunt dat van AutomotiveNL. Vanuit de verschillende beleidsvelden is tot op heden vooral ingezet op het faciliteren van de automotive cluster organisaties, de herstructurering tot één AutomotiveNL organisatie, de ontwikkeling van de AutomotiveCampusNL en de uitvoering van innovatieprojecten op het vlak van o.a. Electric Mobility en Connected Car. In de regio bevinden zich meerdere sterke sectoren, waardoor het vermogen aanwezig is om cross-sectorale verbanden te leggen met o.a. logistiek en maintenance.

De PNB heeft vanuit verschillende kanten baat bij een goed functioneerde AutomotiveNL organisatie en het behalen van haar beleidsdoelstellingen.

Geconcludeerd kan worden dat in de afgelopen periode de juiste stappen zijn gezet om de provinciale en nationale ambities van de automotive sector te verwezenlijken en daarmee de doorontwikkeling van de campus tot een succes te maken

Projectvoortgang

De gemeente Helmond is samen met andere betrokken partijen de AutomotiveCampusNL verder aan het ontwikkelen op het bedrijventerrein Groot-Schooten. De provincie Noord-Brabant ondersteunt de automotive sector en is van meet af aan betrokken bij de realisatie van de campus. In de grondexploitatie participeren de gemeente Helmond en De Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijven. Tevens is door het SRE een subsidie verleend. Met inbegrip van deze bijdragen en subsidie ligt er momenteel een kosten neutrale grondexploitatie. Het ontwikkelbedrijf van de Provincie Noord-Brabant heeft een verkenning tot participatie

uitgevoerd. Op basis van deze verkenning heeft GS op 9 oktober 2012 besloten om via het ontwikkelbedrijf voor een tijdelijke periode (2013-2025) de parkeerplaatsen op de AutomotiveCampusNL te gaan exploiteren. Op dit moment wordt overleg gevoerd met de andere betrokken partijen in het gebied over de wijze van beheer. Er wordt een concept huurovereenkomst voor de parkeerplaatsen uitgewerkt evenals de overeenkomst met de gemeente. Op 13 september 2013 heeft de symbolische ondertekening van de samenwerking tussen partijen plaatsgevonden. Op dit moment wordt de herontwikkeling en planvorming opnieuw gezien.

Projectnaam : Esscheweg 272 (manege), Vught
Projectcode : OV.020.030.0014

Kerninformatie

Gemeentenaam : Vught
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 1-1-2020

Project omschrijving

Het project omvat twee onderdelen, de manege Vughtse Hoeve met bijbehorende gronden en de tegenover gelegen intensieve veehouderij aan de Esscheweg 205.

Deelgebied Manege Vughtse Hoeve.

Het deelgebied Manege Vughtse Hoeve beslaat ruim 4 hectare. Wij zien hier mogelijkheden om ongeveer 45 ruimte voor ruimte-kavels op een zorgvuldige en stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te passen. De kavels variëren in omvang van 520 tot maximaal ruim 1000 m². De meeste kavels hebben een omvang tussen de 600 en 900 m². Bij de opzet van de verkaveling is rekening gehouden met de leidingenstrook die dwars door het gebied loopt (van noord naar zuid). Het gebied zal gefaseerd ontwikkeld worden.

Deelgebied Intensieve veehouderij Van Gemert

Het project voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij (fokken en houden van varkens) aan de Esscheweg 205 te Vught. Dit biedt voordelen voor het deelgebied manege Vughtse Hoeve. De hindercirkel van de intensieve veehouderij komt hiermee te vervallen, waardoor een groter deel van het manegeterrein ingezet kan worden voor woningbouw. Ook wordt zo mogelijke overlast (geurhinder) bij de toekomstige bewoners binnen het project Vughtse Hoeve voorkomen

Provinciaal belang

Het ontwikkelen van ongeveer 45 ruimte voor ruimtekavels.

Projectvoortgang

Ambtelijk is er overeenstemming over de ontwikkeling van de locatie Vughtse Hoeve. Er is een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor bestuurlijke bevestiging van de medewerking van de gemeente. Verwacht wordt dat de gemeente hierop positief zal reageren.

De gronden van de manege zijn verworven. De aanwezige bodemverontreiniging (asbest) zal nog door de voormalige eigenaar worden opgeruimd. Naar verwachting is dat begin 2016 afgerond.

Met het tegenover gelegen agrarisch bedrijf is overeenstemming over de bedrijfsbeëindiging en het intrekken van de milieuvergunning. De Ruimte voor Ruimte CV heeft aangegeven de locatie te willen ontwikkelen. Op zich kunnen de verschillende acties en procedures starten om de locatie te ontwikkelen. Met de gemeente is ambtelijk akkoord over een ontwikkel- en exploitatieovereenkomst.

Projectnaam : Geldlening Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM)
Projectcode : OV.020.055.0004.001

Kerninformatie

Gemeentenaam : 's-Hertogenbosch
Beleidsthema : Glastuinbouw
Looptijd project : 1-1-2011 tot en met 31-12-2025

Project omschrijving

Om de omvorming van de Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM) tot de Ontwikkelingsmaatschappij Glastuinbouw Nieuw Prinsenland (OGNP) te realiseren zal de provincie de bestaande banklening van de TOM (€ 60 miljoen) overnemen en ophogen tot maximaal € 58 miljoen. Dit is nodig vanwege de malaise in de glastuinbouw, die maakt dat de verkoop van glastuinbouwgrond door de TOM (veel) langer duurt dan voorzien. Als gevolg hiervan blijven de rentekosten oplopen.

De TOM (OGNP) vervult een belangrijke rol bij de ontwikkeling van de projectlocatie voor glastuinbouw in het Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland (AFC NP). Dit gebied is uitstekend bereikbaar nu het laatste stuk van de A4-Zuid in gebruik is gesteld. Aan de glastuinbouwbedrijven die hier neerstrijken worden hoge duurzaamheidseisen gesteld. Verder zijn er volop samenwerkingsmogelijkheden met de suikerfabriek en met bedrijven uit de agro- en foodsector die zich zullen vestigen op het aangrenzende nieuwe bedrijventerrein. De TOM (OGNP) blijft aandeelhouder in Tuinbouwvestiging Deurne BV (TVD), de ontwikkelingsmaatschappij voor het glastuinbouwprojectgebied in de gemeente Deurne. De projectgebieden in het AFC NP en in Deurne zijn van groot belang voor het provinciale (ruimtelijke) beleid voor de glastuinbouwsector.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang is dat de glastuinbouw in Noord-Brabant wordt geconcentreerd in daarvoor aangewezen gebieden, zoals aangegeven in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening (2011).

Projectvoortgang

In 2013 is uit marktonderzoek gebleken dat de looptijd van de projecten van de TOM veel langer zal zijn dan eerder werd aangenomen. Eind 2014 had de TOM 145 ha glastuinbouwgrond verkocht (29% van de doelstelling). Dit maakte een omvorming noodzakelijk, alsmede herfinanciering. De omvorming is ingezet in 2014. Zij houdt in dat de TOM zich voortaan concentreert op het glastuinbouwprojectgebied in het Agro- en Foodcluster Nieuw Prinsenland en haar andere projecten afstoot, afgezien van het project Deurne. Ook heeft de TOM haar apparaatskosten drastisch teruggebracht. De besluiten over de herfinanciering zijn in 2015 tot stand gekomen. Zij houden in dat de provincie Noord-Brabant leningen verstrekt tot maximaal € 58 miljoen en NCB-Ontwikkeling tot maximaal € 14 miljoen. Met deze leningen zal de TOM haar bankkrediet (maximaal € 60 miljoen) aflossen. Op deze wijze blijft de TOM een financieel gezonde onderneming. Uiterlijk in 2024 moet zij al haar gronden hebben uitgegeven. Volgens het

basisscenario lijdt de TOM een verlies van circa € 20 miljoen. De TOM moet zich maximaal inspannen om dit verlies te beperken.

Risicomanagement

Het voorgecalculeerd verlies zal worden afgedekt uit een gevormde risicovoorziening uit de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf en de algemene risicoreserve. Jaarlijks tot en met 2025 zullen de rente-inkomsten op deze lening gestort worden in deze risicovoorziening tot een maximum van 23.3 miljoen.

Projectnaam : A2 Corridor, 's-Hertogenbosch
Projectcode : OV.020.040.0008

Kerninformatie

Gemeentenaam : 's-Hertogenbosch
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2009 tot en met 31-12-9999

Project omschrijving

Het perceel is in juni 2009 aangekocht. Volgens de Verordening Ruimte is het gebied zoekgebied verstedelijking. De zeven percelen liggen aan de oostzijde van 's-Hertogenbosch in een hoek tussen de snelweg A2, de spoorbaan en het toekomstige tracé van de Zuid-Willemsvaart.

Bij herontwikkeling zal deze grond in de toekomst gebruikt kunnen gaan worden ten behoeve van kantoorruimte in een hoge dichtheid. Het betreft een ontwikkeling op de langere termijn.

Provinciaal belang

Locatie is een strategische aankoop voor de langere termijn.

Projectvoortgang

De gronden maakten deel uit van een grotere aankoop en zijn strategisch aangekocht. Concrete ontwikkelingen hebben zich in 2013 niet voorgedaan.

Projectnaam : Hoeverdijk 7, Borkel en Schaft
Projectcode : OV.020.030.0008

Kerninformatie

Gemeentenaam : Valkenswaard
Beleidsthema : Revitalisering Landelijk Gebied
Looptijd project : 1-1-2014 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

In het kader van de verplaatsing van een intensieve veehouderij is daar waar een bestaand bedrijf drie locaties uit extensiveringsgebied verplaatst, door de provincie aangeboden de vierde locatie gelegen in verwevingsgebied in het kader van de totale bedrijfsverplaatsing aan te kopen. Op dit moment is nog onduidelijk of de totale bedrijfslocatie wel kan doorgaan gelet op de discussie over megastallen. Dus ook niet of gebruik wordt gemaakt van het aanbod de vierde locatie in verwevingsgebied aan te kopen. Het aanbod voor de aankoop van de vierde locatie vervalt op 31 december 2013. Het aanbod tot aankoop van de vierde locatie is op basis van een taxatie tegen marktconforme waarde. Indien de vierde locatie wordt aangekocht kan deze worden ingezet voor de verplaatsing van een ander bedrijf uit een extensiveringsgebied.

Provinciaal belang

Door het aanbod tot koop van dit bedrijf konden afspraken worden gemaakt over de verplaatsing van drie andere bedrijven gelegen in extensiveringsgebied

Projectvoortgang

Eind 2015 zal overgegaan worden tot aankoop van het onroerend goed. Tegelijkertijd zal het verkooptraject worden opgestart.

Risicomanagement

Op basis van de actuele grondexploitatie ontstaat er naar verwachting een verlies. Dit verlies is afgedekt door de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf voor een bedrag van € 532.428,00.

Projectnaam : Regionaal bedrijventerrein Land van Heusden en Altena
Projectcode : OV.020.055.0001

Kerninformatie

Gemeentenaam : Werkendam
Beleidsthema : Bedrijventerreinen
Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

In het Land van Heusden en Altena gaan de gemeenten Werkendam, Woudrichem en Aalburg samen een regionaal bedrijventerrein (RBT) en drie subregionale bedrijventerreinen realiseren. Voor dit doel zijn de gemeenten van plan om het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Bedrijventerreinen Land van Heusden en Altena (ROB) op te richten.

Daarnaast werken de drie gemeenten samen met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (BHB) om tot herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de regio te komen. Voor dit doel is een herstructureringsfonds opgericht, beheerd door de BHB, en in eerste instantie gevoed door de BHB met € 2,5 miljoen. Uit de opbrengsten van het ROB wordt aan het herstructureringsfonds op termijn nog eens € 1,3 miljoen toegevoegd.

De provincie Noord-Brabant steunt deze combinatie van ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena in de vorm van een garantie op betaling aan de gemeenten van 50% van de rente en aflossing die het ROB in gebreke mocht blijven te betalen aan zijn bank, tot een maximum van € 2,5 miljoen. De gemeenten kunnen een beroep doen op de provinciale garantie als zij door de bank van het ROB worden aangesproken op door hen te verlenen garanties voor de nakoming van de aflossings- en renteverplichtingen van het ROB.

Provinciaal belang

Volgens de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant geldt voor de kernen in het landelijk gebied het uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt op dit uitgangspunt een uitzondering gemaakt voor onder meer de regio Land van Heusden en Altena. Deze regio mag een nieuw regionaal bedrijventerrein ontwikkelen. Daarnaast wordt volgens de structuurvisie bij de opgave voor wonen en werken een sterker accent gelegd op te ontwikkelen kwaliteiten, herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Vanwege de koppeling tussen de aanleg van het RBT en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in het Land van Heusden en Altena is een provinciale bijdrage in de vorm van een garantie passend.

Projectvoortgang

In mei 2010 hebben Gedeputeerde Staten de door de gemeenten gevraagde garantie in beginsel toegezegd en aangegeven dat de definitieve garantieverlening kan plaatsvinden als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Tot op heden hebben de gemeenten nog niet verzocht om de garantie daadwerkelijk te verlenen. Het positieve financiële beeld van de ontwikkeling is in middels omgeslagen in een negatief beeld, omdat er naar verwachting minder grond zal worden uitgegeven dan eerder aangenomen. Het ROB voorziet nu een verlies van € 4,5 miljoen (netto contante waarde per 01.01.2015). Wat dit betekent voor een eventueel verzoek van de gemeenten om alsnog een garantie te verlenen zal moeten blijken.

Projectnaam : Heiakkerweg 6, Oost- West Middelbeers
Projectcode : OV.020.030.0026

Kerninformatie

Gemeentenaam : Oirschot
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2017

Project omschrijving

In het buurtschap Huijgevoort is al jaren sprake van stankoverlast als gevolg van nabijgelegen intensieve veehouderijen. Als uitkomst van een intensieve gebiedsaanpak is er voor gekozen om de betreffende ondernemer uit te kopen. Hierdoor daalt de geurbelasting fors. Momenteel wordt onderzocht of met het ontwikkelen van woningbouwkavels de kosten kunnen worden terugverdiend.

Provinciaal belang

Het verminderen van de geuroverlast als gevolg van intensieve veehouderij, waardoor de leefbaarheid toeneemt.

Projectvoortgang

Als uitkomst van het gebiedsproces Huijgevoort zijn er met de bewoners en agrariërs afspraken gemaakt over de ontwikkeling. Dit heeft er o.a. toe geleid dat het IV-bedrijf aan de Heiakkerweg 6 te Middelbeers gaat verplaatsen. Met deze ondernemer is door de provincie een koopovereenkomst gesloten, waarbij is overeengekomen dat het bedrijf per 15 januari 2016 is beëindigd en gesloopt. De gemeente Oirschot neemt 50% van de aankoopkosten voor haar rekening. Met de gemeente is verder overeengekomen dat de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels op de locatie wordt onderzocht als verdienmodel. De locatie is echter vanuit stedenbouwkundig, planologisch oogpunt en aanwezigheid van contouren van een nabijgelegen bedrijf niet goed geschikt voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. Daarom is onderzocht of er alternatieve mogelijkheden zijn op locaties in de omgeving. Een en ander heeft tot gevolg dat er besloten is om op de locatie aan de Heiakkerweg geen kavels te ontwikkelen. De overblijvende landbouwgrond wordt na sloop van de opstallen en bestemmingswijziging (wegbestemmen van het agrarische bouwblok) verkocht.

Projectnaam : Someren Hoijsersstraat 13

Projectcode : OV.020.030.011

Kerninformatie

Gemeentenaam : Someren

Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 1-1-2012 tot en met 31-12-2019

Project omschrijving

Op de locatie aan de Hoijsersstraat is een varkensbedrijf gevestigd. In 2010 is er een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe stal. Vanwege de ligging in het extensiveringsgebied natuur en ontwikkelingen in het gebied in relatie tot de vestiging van een recreatieve poort heeft de gemeente Someren de provincie verzocht mee te werken aan de ontwikkeling van 4 Ruimte voor Ruimte kavels. Met de ondernemer is hierover een overeenkomst gesloten in combinatie met de beëindiging van het IV bedrijf ter plaatse.

Provinciaal belang

Door middel van de inzet van Ruimte voor Ruimte kavels kan de beëindiging van het IV-bedrijf in een extensiveringsgebied natuur plaatsvinden en kan een recreatieve poort worden gerealiseerd.

Projectvoortgang

Gemeente Someren en Provincie Noord-Brabant hebben met de ondernemer de heer Meulendijks een overeenkomst gesloten in verband met de ontwikkeling van 4 Ruimte voor Ruimtekavels aan de Hoijsersstraat 13 te Someren en de beëindiging van de aanwezige intensieve veehouderij ter plaatse.

Na het sluiten van deze overeenkomst heeft de provincie het initiatief genomen voor wat betreft het herbestemmen van de locatie. Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf december 2014 ter inzage. Ter voorbereiding op de bestemmingswijziging is opdracht gegeven voor het verplaatsen van een trafo. Op termijn worden de overige werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd. Inmiddels is met de gemeente afgesproken dat zij dit voorbereiden en uit laten voeren, aansluitend en passend bij het verloop van de verkoop van de kavels. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. De eigenaar bouwt nu in de loop van het jaar de veestapel af zodat de sloop van de stallen kan plaatsvinden. Verkoop van de kavels wordt door de eigenaar van de locatie voorbereid.

Projectnaam : Hoevenseind, Teteringen
projectcode : OV.020.030.0018

Kerninformatie

Gemeentenaam : Breda
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 1-1-2013 tot en met 31-12-2018

Project omschrijving

Het project voorziet in de ontwikkeling van een vijftal ruimte voor ruimtekavels.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

Het bestemmingsplan is eind 2014 onherroepelijk geworden. In 2015 is de locatie voor verdere ontwikkeling en verkoop aangeboden en aanvaard door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Projectnaam : Locatie Veen, Aalburg
Projectcode : OV.020.030.0032

Kerninformatie

Gemeentenaam : Aalburg
Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 29-10-2013 tot en met 31-12-2020

Project omschrijving

Het project voorziet in de gefaseerde ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels aan de Nieuwstraat in Veen (gemeente Aalburg). Het totale project omvat 16 ruimte voor ruimtekavels, waarvan 11 in fase 1 en 5 in fase 2. Daarnaast worden er ook nog 16 ‘reguliere’ woningbouwkavels voorzien binnen het project.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

Eind 2013 heeft de Ruimte voor Ruimte II CV de provincie verzocht gronden te verwerven op de locatie Nieuwstraat te Veen. De RvR II CV gaat op deze locatie 32 kavels, waaronder 16 ruimte voor ruimtekavels ontwikkelen. De liquiditeitspositie van de RvR II CV maakt het voor de CV niet mogelijk deze gronden zelf te verwerven. Het betreft twee verwervingen en één grondruil. Deze zijn afgerond en de CV ontwikkelt en vermarkt de locatie nu. Inmiddels is er voldoende zicht op verkoop van woningbouwkavels binnen fase 1 van het project en worden de betreffende gronden van fase 1 doorverkocht aan de CV. De gronden binnen fase 2 blijven voorlopig in eigendom van de provincie en worden verpacht.

Projectnaam : De Ploeg II, Berlicum

Projectcode : OV.020.030.0031

Kerninformatie

Gemeentenaam : Sint - Michielsgestel

Beleidsthemas : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 6-6-2013 tot en met 31-12-2016

Project omschrijving

Het project voorziet in de ontwikkeling van 11 ruimte voor ruimtekavels in Berlicum. Daarbij is afgesproken dat de provincie de gronden voor verwerft en op een later moment overdraagt aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De ontwikkelingsmaatschappij zorgt voor de planvorming en verdere ontwikkeling van de locatie.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

Het ontwerp bestemmingsplan voor de locatie heeft in het tweede kwartaal 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het bestemmingsplan zal naar verwachting nog dit jaar worden vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie is ter ontwikkeling aangeboden aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en deze heeft de locatie aanvaard. Ook de gronden zijn overgenomen van de provincie en de woningbouwkavels zijn in de verkoop gedaan. Inmiddels zijn alle kavels verkocht.

Projectnaam : Klooster Nieuwstraat 21-29, Breda
Projectcode : OV.020.100.0021

Kerninformatie

Gemeentenaam : Breda
Beleidsthema : Nieuw vestigingsklimaat
Looptijd project : 01-01-2015 tot en met 31-12-2025

Project omschrijving

Sinds 2013 werd door de Ontwikkelingscombinatie Design-Hotel Nieuwstraat Breda VOF aan de provincie gevraagd vanuit het programma Grote Erfgoedcomplexen financieel te participeren in de realisatie van een vijfsterrenhotel in een 5-tal historische panden aan de Nieuwstraat in Breda. Daar is geen gevolg aan gegeven, omdat er door de initiatiefnemers niet voldaan werd aan de criteria.

In november 2014 is door een makelaar uit Den Bosch aan de provincie gemeld dat bouwbedrijf Van de Ven uit Veghel voornemens was de genoemde ontwikkelcombinatie over te nemen. Die overname is in december 2014 gerealiseerd.

De overname heeft er toe geleid dat er nu een sluitende businesscase ligt. Omdat de overname heeft plaatsgevonden met medewerking van de gemeente Breda en Woningstichting Geertruidenberg (de voormalige eigenaar) is een kostenbesparing van € 1 miljoen gerealiseerd. Daarnaast heeft de nieuwe eigenaar de ontwikkelkosten met ruim € 3 miljoen kunnen verlagen en is een huurovereenkomst gesloten met de exploitant, Odyssey Hotel Group, die het hotel gaat exploiteren onder het Marriott-label waarmee een sluitende businesscase is ontstaan.

De ontwikkelaar moet een deel van de kosten extern financieren. Omdat de banken op dit moment dergelijke initiatieven niet financieren (marktfalen), is een rol voor de overheid gewenst. Een gecombineerde lening van het Nationaal Restauratiefonds (NRF) (€3,6 miljoen) en de provincie (€6,4 miljoen) maakt de financiering van het initiatief mogelijk.

Provinciaal belang

Door het, samen met het Nationaal Restauratiefonds, verlenen van de subsidie in de vorm van een hypothecaire lening wordt de Ontwikkelaar in staat gesteld het eerste vijfsterrenhotel in Brabant te realiseren in de te restaureren rijksmonumenten en wordt tevens dit cultureel erfgoed in stand gehouden.

Projectvoortgang

De leningovereenkomst is in augustus 2015 met de ondernemer gesloten en is het project van start gegaan.

Risicomanagement

De lening van € 6,4 miljoen wordt gedekt uit het investeringskrediet van het ontwikkelbedrijf. Op basis van de leningvoorwaarden wordt een positief resultaat voorzien van circa € 1,5 miljoen (betreft de rente-inkomsten). Alhoewel op dit moment het financieel risico als gevolg van de afgegeven concerngarantie als zeer beperkt wordt ingeschat worden toch de totale rente-inkomsten voorzichtigheidshalve gestort in de risicoreserve van het Ontwikkelbedrijf ter afdekking van een

eventueel later op te treden risico. Dit omdat op dit moment de risicoreserve een beperkte vrije ruimte kent.

Projectnaam : Groenstraat / Het Laar, Berlicum
Projectcode : OV.020.030.0033

Kerninformatie

Gemeentenaam : Sint-Michielsgestel
Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte
Looptijd project : 01-01-2014 tot en met 31-12-2017

Project omschrijving

Het project voorziet in de ontwikkeling van een viertal ruimte voor ruimtekavels aan de Groenstraat en het Laar in Berlicum.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

De provincie heeft de gronden voor drie van de vier ruimte voor ruimtekavels verworven. Het overige deel van het projectgebied voor de vierde ruimte voor ruimtekavel blijft in eigendom van de huidige eigenaar. Afgesproken is dat de provincie zorg draagt voor het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan is in (eind-)concept klaar en zal naar verwachting eind 2015 in procedure gebracht worden. Vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor begin 2016. Hierna zal de verkoop van de kavels worden opgestart.

Projectnaam : Oud Laar, Berlicum

Projectcode : OV.020.030.0034

Kerninformatie

Gemeentenaam : Sint - Michielsgestel

Beleidsthema : Ruimte voor Ruimte

Looptijd project : 01-01-2015 tot en met 31-12-2017

Project omschrijving

Het project voorziet in de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimtekavels. Daarbij is afgesproken dat de provincie de gronden voor de twee kavels verwerft, zorg draagt voor de planontwikkeling en de (voormalige) eigenaren de mogelijkheid hebben om de gronden daarna terug te kopen. Daarbij moeten de kosten die de provincie heeft gemaakt betaald worden inclusief de kosten voor de titelprijs voor de twee ruimte voor ruimtekavels.

Provinciaal belang

De provincie ontvangt een vergoeding voor het kunnen inzetten van de ruimte voor ruimtekavels. De vergoeding wordt ingezet voor de financiering van de al door de provincie gemaakte kosten voor de sanering van de intensieve veehouderij, glastuinbouw en voormalige militaire terreinen.

Projectvoortgang

Het ontwerp bestemmingsplan is klaar en heeft in 2015 ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan voor de twee ruimte voor ruimtekavels staat gepland voor eind 2015.

Bijlage 3 Programma Grote erfgoedcomplexen

Locaties van het programma

Grote Erfgoedcomplexen

Provincie Noord-Brabant
eerste helft 2015

Inhoudsopgave

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

1. De Erfgoedfabriek

Programma Erfgoedfabriek

De Erfgoedfabriek is naam van het langlopend investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen van de provincie Noord-Brabant. Het programma heeft als doel om grote gezichtsbepalende erfgoedcomplexen weer nieuw leven in te blazen. Het programma is een instrument van het provinciale erfgoedbeleid.

Er zijn er veel in gebruik, maar er zijn er ook die leeg staan of die leeg komen te staan. Gebeurt er niets dan gaan belangrijke Brabantse iconen verloren. Met het programma van de Erfgoedfabriek wil de provincie samen met betrokken partners een bijdrage leveren om erfgoedcomplexen een nieuwe duurzame toekomst te geven.

Als provincie maken we scherpe keuzes over welke gezichtsbepalende complexen van cultuurhistorische waarde we willen behouden door eigentijdse herbestemming. Op basis van een onderbouwde selectie komen we tot meer gerichte publiek-private investeringen. We investeren alleen als er een gedragen toekomstperspectief is. Met andere woorden: er moet markt voor zijn.

- **Aanpak van de Erfgoedfabriek**

De Erfgoedfabriek heeft een innovatieve, Brabantse en verbindende aanpak. Het brengt mensen bij elkaar, biedt leerwerkplekken, ontwikkelt en deelt kennis, stimuleert nieuwe product-marktcombinaties en onderneemt.

In het hele programma werkt de provincie altijd samen met andere, ondernemende partners om zo Brabantse complexen een nieuwe bestemming te geven. De rol die de provincie in een samenwerking vervult varieert en is afhankelijk van het vraagstuk en mogelijke toekomst van het complex. Door de complexen duurzaam her te bestemmen, kan iedereen van de gebouwen blijven genieten en houden ze hun economische en ruimtelijke waarde.

Netwerken versterken

Erfgoed ontwikkelen vereist specifieke kennis en nauwe samenwerking. Eigenaren, ontwikkelaars, koepelorganisaties, bouwbedrijven etcetera worden op deze manier bij elkaar gebracht. Het doel is om de markt van vraag en aanbod én kennis bij elkaar te brengen en bestaande netwerken te versterken en nieuwe te creëren.

Laten zien en beleven

Met de expositie 'de Erfgoedfabriek presenteert' laat de provincie zien wat er tot nu toe al is bereikt met de herbestemming van culturele erfgoederen. De expositie is voor iedereen toegankelijk, voor wie meer wil weten over de geschiedenis van Brabant - of over een specifiek erfgoedcomplex -, interesse heeft in (het herbestemmen) van cultureel erfgoed of gewoon nieuwsgierig is naar waar de provincie aan werkt.

Kennis vergroten en delen

Herbestemmen en herontwikkelen van erfgoed is een ingewikkeld proces en vraagt om specifieke kennis. Kennis van restaureren, projectontwikkeling, vastgoed en over een passend gebruik en cultuurhistorie. Provincie, ondernemers en kennisinstellingen werken samen –in onder meer de zogenaamde kennisateliers– om op dit vlak kennis te verwerven en om vragen uit de praktijk te kunnen beantwoorden.

Werken met jongeren: JOB-house

In een tijd waarin de werkervaringsplekken niet voor het oprapen liggen, wil de provincie het toekomstperspectief van jongeren vergroten. Dit doet zij met de jongerenlijn JOB-house (Jij Ontwikkelt Brabant) van De Erfgoedfabriek. Hier worden jongeren betrokken bij cultureel erfgoed.

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. Met de ervaring van de afgelopen jaren in het programma De Erfgoedfabriek is het nu tijd om meer richting te geven en keuzes te maken. De opgave, de marktvraag en de toegevoegde waarde van de provincie verschilt per erfgoedcomplex. Er is behoefte aan maatwerk wat betreft het concept, de rol van de provincie en de vorm van financiering. Per initiatief is er meer aandacht nodig voor het mobiliseren van lokale betrokkenheid, conceptontwikkeling, het onderzoeken van haalbaarheid, het vormgeven van de samenwerking en zicht op de rolverdeling tussen de diverse stakeholders.

Maatschappelijke meerwaarde

Herbestemming en het creëren van nieuwe functies zorgt onder meer voor nieuwe bedrijvigheid in oude erfgoedcomplexen. Het circulair maken van onze economie is precies datgene wat we bereiken met herbestemming, namelijk dat ruimte wordt hergebruikt. Met nieuwe bestemmingen en functies bv zorginstellingen of onderwijs kan de provincie ook goed inspelen op demografische veranderingen. Tenslotte vergroten we ook de vitaliteit van onze natuur en landschappen met het herontwikkelen van landgoederen, kastelen en militaire complexen (forten, zuidelijke waterlinie).

Er is nog steeds een breed maatschappelijk draagvlak voor de herbestemming van erfgoed. Echter, de markt van herbestemmen is wel steeds complexer geworden. Veranderend ruimtegebruik en nieuwe vormen van economie zorgen voor vrijkomend vastgoed. De leegstand neemt toe en marktpartijen zijn terughoudender. Herbestemming wordt meer en meer 'het nieuwe bouwen'.

- **Verschillende fasen van herontwikkelen**

Bij de herontwikkeling van complexen zijn er veel spelers, belangen, vragen en oplossingen. Om in dit proces de juiste partijen te vinden en aan elkaar te verbinden werkt de provincie actief mee. Als participant kan de provincie het risico van partners verlagen en actief op de inhoud meesturen. Het ontwikkelingstraject voor het herbestemmen van grote erfgoedcomplexen heeft de provincie opgedeeld in verschillende fasen.

Selectiefase

Om te kijken of een erfgoedcomplex aansluit bij het erfgoedprogramma van de provincie en het verhaal van Brabant vindt er op basis van een intake allereerst een “quick scan” plaats. Dit is een eerste onderzoek naar de waarde van het initiatief om te kijken of de locatie en monumenten aan de algemene voorwaarden van het programma voldoen. Op basis van de resultaten wordt bekeken of het initiatief in aanmerking voor een initiatieffase.

Initiatieffase

In de initiatieffase gaat de provincie in overleg met de eigenaar en de gemeente kijken of en hoe een herontwikkeling van het complex kan bijdragen aan de duurzame instandhouding van het complex. Het planontwikkelingsproces bestaat uit een pre-verkenning en vervolgens een gezamenlijke verkenning. Verkennen betekent het in kaart brengen van de integrale opgave, ontdekken waar beweging zit of mogelijk is, wie partijen kunnen zijn die kunnen participeren in het initiatief. Dat wil zeggen dat de provincie samen met betrokken partners (eigenaar van het complex, de gemeente en eventueel nieuwe potentiële gebruikers en/of eigenaren) uiteindelijk uitgangspunten formuleert over het programma, het ruimtelijk concept, het planningsproces en de financiële haalbaarheid. Ook duurzaamheid valt hieronder.

De uitkomsten hiervan bepaalt onder meer welke rol en verantwoordelijkheid betrokken partijen willen en kunnen nemen wanneer het gaat om de realisatie van c.q. participatie in de herontwikkeling. In dit proces werkt de provincie nauw samen met betrokken partners (eigenaar van het complex, de gemeente en eventueel nieuwe, potentiële gebruikers en/of eigenaren). Het kan zijn dat de herontwikkeling door gaat zonder enige betrokkenheid van de provincie, het kan ook zijn dat de provincie met de inzet van meerdere instrumenten de herontwikkeling ondersteunt en mogelijk maakt.

Projectfase

Op basis van het resultaat van de initiatieffase bepaalt de provincie haar betrokkenheid bij de realisatie en wordt met betrokken partijen gewerkt aan samenwerkingsovereenkomsten (publiek/private samenwerking) zodat de realisatie van de herontwikkeling daadwerkelijk kan starten. Elk project is weer anders zowel qua opgave, de rol en inzet van de provincie, qua partners en qua planning.

Voor elk lopend project en initiatief (verkenning) is de voortgang aangegeven. Deze zijn te vinden in hoofdstuk 4.

Stand van zaken 1^{ste} helft 2015

In de eerste helft van 2015 lopen er concreet een 14 tal verkenningen. Een aantal verkenningen lijkt tot een afronding te komen. In de 2^{de} helft van 2015 worden deze o.a. Catharinadal in Oosterhout, de Ploeg in Bergeijk en Oudenbosch ter besluitvorming aangeboden.

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 Wanrooij geldt dat deze aan het programma is toegevoegd als voorbeeld van een herontwikkelingsproject voor erfgoed.

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. De nadruk ligt daarbij op de locaties waar de Erfgoedfabriek bij betrokken is. Naast marketing en communicatie kan ook “het ontmoeten” daarvoor een instrument zijn.

Brabantse aanpak

Om verbindingen te helpen ontstaan, zet de Erfgoedfabriek soms een eerste stap om marktpartijen, mensen met elkaar in contact te brengen: eigenaren, ontwikkelaars, koepelorganisaties, bouwbedrijven, etcetera om op de een of ander wijze bij te dragen aan een herontwikkeling. Om de verbindingen te helpen ontstaan, zet de provincie vaak de eerste stap om relevante partijen bij elkaar te brengen.

De provincie ziet haar rol in dit proces als aanjager en ondersteuner maar ook als onderzoeker als het gaat om marktkennis. De bedoeling is dat partners samen Brabantse oplossingen vinden en elkaar ook zonder grote inbreng van de provincie vinden. Het stimuleren en organiseren van ontmoetingen is overigens geen aparte actie. Alle acties 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, eerste helft 2015

De meeste ontmoetingen worden georganiseerd in het kader van de herontwikkeling van de projecten (“Ontwikkelt”). Er zijn in 2015 op diverse van onze locaties bezoeken georganiseerd voor mogelijke gebruikers, potentiële initiatiefnemers/ontwikkelaars en mensen uit de omgeving. Doel is deze mensen betrekken bij de ontwikkeling.

Steeds meer komen er verzoeken van groepen uit de samenleving die zich betrokken voelen bij het thema hergebruik en herontwikkeling van erfgoed. Bovendien proberen we collega's van andere programma's kennis te laten maken met onze aanpak en projecten. Dit is vooral de

opgave van “Toont” . Er is een database van ca. 800 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. Zie “Denkt” voor het programma.

Zeer specifieke ontmoetingen worden georganiseerd vanuit de algemene makelaarsfunctie. Deze staat naast de acquisitie door de projectlocaties zelf. In 2015 hebben we met een 6-tal geïnteresseerde potentiële gebruikers gesprekken gevoerd en in contact gebracht met onze projecten of erfgoedcomplexen in verkenning. Steeds vaker worden deze contacten ook breder doorspeeld, bijvoorbeeld via het net van de Alliantiemakelaars. Er wordt momenteel onderzocht hoe deze makelaarsfunctie door samenwerking te optimaliseren en effectiever te maken voor de hele provincie. De verbeteringen worden in september doorgevoerd.

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. Op de begane grond van de kantoorruimtes van de oude leerfabriek is 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 eerste helft 2015

De opening van de expositie ‘De erfgoedfabriek presenteert’ is gecombineerd met de opening van de Leerfabriek KVL op 11 februari 2015. Er wordt zoveel mogelijk geprobeerd om bezoekers van evenementen die op de KVL plaatsvinden, ook naar de expositie te leiden. De maandelijkse rondleiding op de KVL voert ook langs de expositie. Evenementen van de Erfgoedfabriek zelf die op de KVL plaatsvinden, worden in ieder geval gekoppeld aan de expositie. In juni 2015 zijn twee –goedbezochte- werkbezoeken voor provinciale collega’s naar de expositie en de KVL georganiseerd. Doel hiervan was om collega’s kennis te laten maken met de Erfgoedfabriek, maar ook om koppelingen te maken met de interne beleidsthema’s.

De communicatie over het programma de Erfgoedfabriek verloopt via diverse kanalen zoals de website, social media en via de communicatiekanalen van de individuele complexen. Ook de kennisateliers die georganiseerd worden vanuit 'de erfgoedfabriek denkt' vormen een belangrijk communicatie-instrument naar ons netwerk.

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.

Stand van zaken eerste helft 2015

Kennisagenda

Telos is in 2014 gestart met het opstellen van de kennis- en leeragenda. Daarbij zijn de uitkomsten van de evaluaties van Lysias en Scief Houben gebruikt om beter zicht te krijgen op relevante kennisvragen. In 2015 is het onderzoek afgerond met een reflectie door een team van externe expert. In mei is het onderzoek opgeleverd door Prof. Mommaas. Geadviseerd wordt om geen eigenstandige kennisagenda op te stellen, maar de kennisontwikkeling heel dicht op de projecten te organiseren. De uitkomsten van het advies van Telos worden meegenomen bij het opstellen van het nieuw beleidskader erfgoed 2.0 en programmering voor de kennislijn waarbij de kennisactiviteiten van de erfgoedfabriek en andere kennisactiviteiten binnen het erfgoedprogramma geïntegreerd gaan worden.

Kennisateliers en workshops

In 2015 zijn drie kennisateliers uitgevoerd namelijk:

- Het verhaal en het complex (TiU en Lokaal Centraal-2015): Dit bestond uit twee delen namelijk een workshop op Landgoed Assisi waar de deelnemers samen met vertegenwoordigers van Prisma zochten naar verhaallijnen voor de herontwikkeling van het Landgoed. De uitkomsten worden door Prisma gebruikt om nieuwe gebruiksfunctie te ontwikkelen. Het tweede deel was een lezing over de methode in de KVL.
- Introductie over de trends de onderwijs- en zorgmarkt (i.s.m. Ozive en HEVO) in Fort Isabella. De reden om naar beide markten te kijken is het advies van Scief Houben waarin geadviseerd om een beter zicht te krijgen op de marktsegmenten die relevant zijn voor herbestemming.
- Interne workshop over de rollen die we als provincie in het herbestemmingsproces vervullen en instrumenten die daarbij worden ingezet. De uitkomsten van de workshop worden gebruikt bij de opzet van de Erfgoedfabriek 2.0

Aan de atelier namen zo'n 30 mensen deel. De uitkomsten van de externe kennisateliers zijn vastgelegd in verslagen die digitaal beschikbaar gesteld.

Onderzoek

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

- Afstudeeronderzoek naar benutten verhaal van de Refugie kloosters in Noordoost Brabant voor het versterken van de netwerken en gebiedsontwikkeling;
- Belevingsconcepten en businessplannen voor de Heilige driehoek Minor van de 4^e jaars studenten Multifunctionele Leisure Locaties;
- Onderzoek naar ervaringen van de Erfgoed met Leegstand door de Verderbrenger. Dit onderzoek wordt in 2015 afgerond met een workshop.
- Tenslotte is een onderzoek opgestart door de Erfgoedfabriek naar hoe door het hele proces van herontwikkeling heen rekening moet worden gehouden met het weer afstoten van het herontwikkelde erfgoedcomplex. Het is de bedoeling dat deze exit-strategie in de vorm van een menukaart er toe leidt dat we complexen opleveren die aan de wensen van gebruikers voldoen, maar die ook voor een nieuwe eigenaar aantrekkelijk is. Het resultaat wordt in september opgeleverd en wordt in de systematiek van de Erfgoedfabriek ingepast.

Inbreng ervaring Erfgoedfabriek elders

In 2015 zijn een aantal workshops georganiseerd waarin casuïstiek van de Erfgoedfabriek is ingebracht.

- Inbreng van de ervaringen Erfgoedfabriek in een werkconferentie van de RCE over Erfgoed en Krimp (maart 2015 in de KVL)
- Master Class Urban Heritage door Tu/e.
- Masterclass voor de WUR

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.

In de eerste helft van 2015 waren op diverse plekken ca. 30 jongeren van heel diverse opleidingen aan het werk via stages, afstudeerplekken, onderwijsprojecten, traineeships of startersbeurzen. Op project leerlokaal alleen waren dat er al 13. Daarnaast vonden op de Erfgoedcomplexen diverse praktijkcolleges en excursies plaats voor grotere groepen jongeren.

In het eerste half jaar van 2015 heeft het volgende plaatsgevonden op de verschillende onderdelen van Jobhouse:

Project Leerlokaal KVL

Er is een akkoord bereikt met een huurder voor het pand leerlokaal KVL (Bedrijf Citrus Andriessen). De eerste fase (ver)bouw van het gebouw leerlokaal KVL moet eind 2015 afgerond zijn. Het doel is om de midden 2016 de eindoplevering te halen. In fase 3 (1 januari 2015- 1 jul 2015) zijn de volgende producten van de 12 studenten/stagiaires van het leerlokaal opgeleverd: Afronden contractonderhandelingen met en begeleiding huurder Projectmanagement project; Uitwerken ontwerp (bestek en tekeningen); Uitwerken installaties; Omgevingsvergunning procedure doorlopen; Aanbestedingsprocedure restauratie en inbouw doorlopen; Sloopwerkzaamheden, directievoering; Financiering project aanvragen inclusief overeenstemming belastingdienst. Uiteindelijk hebben de studenten een goedgekeurde omgevingsvergunning weten te krijgen van de gemeente waardoor de weg naar realisatie planologisch juridisch is gezekerd.

Op 30 juni 2015 is de Interreg aanvraag voor het project "Revivak" ingediend. Samen met 10 partners uit Nederland en Vlaanderen hebben we de Interreg aanvraag voorbereid en de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Bij honorering van de aanvraag zullen we deelnemen in het project, Vakmanschapsbeurzen, Bootcamps voor studenten en andere uitwisseling organiseren.

Andere projecten

Er is een begin gemaakt met het in kaart brengen van jobhouse activiteiten bij de complexen van de Erfgoedfabriek. Zo loopt er een project met studenten Avans voor Dongecentrale ism Mijn Mooi Brabant en ook op Mariadal

Jobhouse activiteiten stimuleren en ondersteunen bij andere partners

Verskillende uitwisselingssessie hebben plaatsgevonden met de gemeente Tilburg en afdeling NME van de provincie over mogelijkheden van het leerlokaal-concept in de spoorzone op terrein natuur/ natuurlijke omgeving irt erfgoed . Dit wordt nu door Tilburg uitgewerkt op de Tramkade in De Bosch.

Communicatie aanpak

Het project Leerlokaal wordt veelal ingezet als innovatieve aanpak (living lab) van herontwikkeling van erfgoedcomplexen bij diverse evenementen zoals: open dag Provincie Noord Brabant, Opening KVL; Eindevenement organiseren;

Er is een concept-communicatieplan voor jobhouse gemaakt dat nu wordt uitgewerkt.

- Social media/persberichten;
- het concept Leerfabriek vertalen in een animatie en boekje t.b.v. anderen die initiatief willen overnemen c.q. kopiëren.

2. Intakes

In totaal is er in de eerste helft van 2015 2 nieuwe verzoeken in behandeling zijn genomen. Het betreft het kloostercomplex Marienhage in Eindhoven en het industriële complex van Van Haren in Waalwijk.

Daarnaast wordt de provincie door betrokken bewoners en belangenorganisaties gevraagd om in een aantal gevallen mee te denken op lopende herontwikkelingsprojecten en processen als het gaat om complexen die door de markt actief zijn opgepakt. De herontwikkeling van het kloostercomplex Koningsoord in Tilburg tot woonzorgcomplex en ook het complex van Haarendael in Haren zijn hier voorbeelden van.

Achterin deze bijlage staat een overzicht van alle bij de provincie binnengekomen verzoeken voor participatie door de Erfgoedfabriek.

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

onderhandelingen bevinden zich nu een cruciale fase. Wanneer Wooninc en Bruns tot overeenstemming komen, zal najaar 2015 provinciale besluitvorming plaatsvinden

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 hebben in de vorige bestuursperiode ambtelijk gewerkt 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 juni 2015 is door het college van burgemeester en wethouders een brief aan GS gericht met het verzoek om medewerking. Bezien wordt welke consequenties de nieuwe afspraken in het kader van het provinciale bestuursakkoord Brabant in beweging (met o.a. een verlaging van het investeringsbudget erfgoedcomplexen) hebben voor provinciale medewerking. Najaar 2015 wordt een voorstel voor besluitvorming voorgelegd

Batafabriek

Omschrijving. De 3 hoofdgebouwen van de Nederlandse Schoen & Lederfabriek Bata, in de stijlvormen van het functionalisme, zijn gebouwd in 1934 naar ontwerp van architecten van de moederfabriek in Zlín. Samen met Bata Dorp, gebouwd voor de werknemers van Bata, vormt het een uniek complex.

Herontwikkeling en stand van zaken. De huidige eigenaar Bata is in beginsel van plan om op deze locatie schoenen te blijven fabriceren. Zij willen zich om bedrijfstechnische redenen terugtrekken in één van de drie monumentale gebouw. De productie verplaatsten zij in de plannen naar een bestaand maar recenter gebouw op het terrein. Hierdoor komen de twee andere monumentale gebouwen leeg te staan. Bata heeft gewerkt aan een concept om ook de overige gebouwen te hergebruiken. Het idee is dat andere gebruikers, bijvoorbeeld met aan Bata gerelateerde activiteiten, de gebouwen gaan huren. Naast de gemeente is de BOM ook betrokken bij de ideevorming. Momenteel vindt binnen het wereldwijde Bata-concern een heroverweging van de plannen plaats.

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 locatie St. Anna zal in de huidige plannen herontwikkeld worden voor woningbouw, waarbij de kapel behouden kan blijven, echter zonder functie. Voor het klooster zelf wordt gedacht aan een combinatie van woningen en kantoren. Sociaal culturele voorzieningen, zoals bibliotheek, theater en twee musea worden in de plannen geconcentreerd in (het souterrain) en rond de kapel van St. Louis. De ideeën voor het gebruik van de kapel St. Louis zelf richten zich op het benutten van de unieke sfeer en de akoestische kwaliteit van deze 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 er in de tweede helft van 2015 een concreet voorstel ligt dat ter besluitvorming aan GS en vervolgens PS kan worden 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 planvorming voor de vestiging van een Graduate School voor Data Science, een samenwerkingsverband van de universiteiten van Tilburg en Eindhoven, wordt steeds concreter. Kadans Vastgoed heeft begin 2015 het klooster gekocht van de zusters. Vervolgens heeft Kadans de universiteiten een huuraanbieding gedaan op basis van een programma van

eisen voor de school. Medio 2015 vindt er intensief overleg plaats tussen de universiteiten, de gemeente, de provincie (waaronder de Erfgoedfabriek) en de gebouweigenaar over de businesscase en de vestiging van de Graduate School in het klooster.

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: : Na het terugtrekken van een van de initiatiefnemers in 2014, is een nieuwe situatie ontstaan. De drie eigenaren, onder trekkerschap van de gemeente, hebben de intentie om samen met de provincie de haalbaarheid van de gezamenlijke herontwikkeling van de 3 complexen te onderzoeken. Een intentieovereenkomst wordt hiervoor voorbereid

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 (Stichting St. Aegten) hebben de hulp van de provincie gevraagd in hun zoektocht naar een passende herontwikkeling. Zij hebben op ons advies in 2014 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 wordt dit jaar nader onderzocht. Naar verwachting sluiten provincie, gemeente en de eigenaar van het klooster (de Stichting St. Aegten) in het derde 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. De plannen hebben betrekking op de aanleg en exploitatie van een wijngaard en van een groententuin, de oprichting van een winkel en taveerne met vergaderfaciliteiten en de uitbreiding van het gastenhuis. Eind 2014 hebben de zusters een voorstel voor de herontwikkeling van het klooster inclusief businessmodel ter behandeling voorgelegd aan de provincie.

Stand van zaken. April 2015 is een intentie-overeenkomst getekend door provincie, gemeente en de zusters om gezamenlijk de mogelijkheden tot het vaststellen van een plan te verkennen. Ook zijn er contacten gelegd met de RABO-bank, waarbij de mogelijkheden van (aanvullende) financiering door de RABO-bank verkend worden. Najaar 2015 wordt provinciale besluitvorming verwacht.

Stevensbeek

Omschrijving. De voormalige ontginningsboerderij Lactaria, oorspronkelijk gebouwd als melkfabriek en maalderij, is in 1934 verbouwd, 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) herontwikkeld tot groepsaccommodatie. De ontwikkelde concept-plannen voorzien in een nieuwe toekomst voor Stevensbeek waarbij de voormalige monumentale gebouwencomplexen van Lactaria/klooster het middelpunt moet worden van het dorp. De locatie zou als nieuw dorpshart van Stevensbeek kunnen gaan functioneren. De planvorming is vertraagd. De eigenaar/initiatiefnemer is op zoek naar een concrete markt voor zijn plannen en is nog in overleg met de gemeente.

Militair

Fort Sabina

Omschrijving: Fort Sabina Henrica is een voormalig fort bij Willemstad met een kazerne, remises, Kruitmagazijnen en geschutsemlacements en maakt onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie. 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 voor o.a. families en bedrijven. Het werkgelegenheidsproject van de gemeente heeft haar basis op het fort en verricht onderhouds- en restauratiewerkzaamheden.

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.

Voornemen is om in het najaar van 2015 een IOK te sluiten om ontwikkelconcept inclusief investeringsvoorstel, exploitatie- en organisatieopzet t.b.v. een duurzame en toekomstbestendige exploitatie van het fort uit te werken.

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 hoofdwachtgebouw 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.. Het COA was eigenaar van het complex. De Groep Isabella is sinds kort de nieuwe eigenaar geworden. De gemeente heeft met deze Groep een intentieovereenkomst afgesloten waarbij zij het ontwikkelrecht hebben gekregen voor deze locatie.

Stand van zaken: De Groep Isabella is op basis van hun herontwikkelingsconcept voor het fort in overleg met de gemeente en de provincie om te kijken of wij willen participeren in de verdere planontwikkeling.

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 : 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 is afgesproken dat Prisma nu zelf aan zet is. Aan de hand van het door Prisma ontwikkelde herontwikkelingsconcept en –businesscase, inclusief herontwikkelstrategie wordt in de tweede helft van 2015 bekeken 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 diverse monumenten, zoals een herenhuis (het kasteel), boerderijen met bijgebouwen, een jachthuis, oorspronkelijk een herberg en een houtzagerij in landschapsstijl. De plantage betrof feitelijk het eerste expliciete productiebos op Nederlandse bodem.

Herontwikkeling: Na bijna 100 jaar van stilstand heeft de vierde generatie landgoedeigenaren, daartoe gestimuleerd door de gemeente, een perspectief ontwikkeld die het landgoed De Wouwse Plantage in staat stelt om de 21ste eeuw te overleven. De slechte staat van een groot deel van de bebouwing, het landschap en de infrastructuur op het landgoed noodzaakt tot een dergelijk perspectief. Voor het herstel en toekomstig behoud zijn forse investeringen noodzakelijk. 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. Door in de monumenten woningen te ontwikkelen, waarbij de ondergrond in erfpacht wordt uitgegeven, ontstaat een jaarlijkse kasstroom. Met deze kasstroom kan het landgoed onderhouden worden. De toekomstige eigenaren van de woningen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de monumenten zelf. Het landgoed blijft toegankelijk recreanten.

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. Naar verwachting is er bij het beoogde ontwikkelconcept geen bijdrage vanuit de provincie nodig voor de instandhouding van het landgoed. Wel dient de provincie aan te geven of het voorgestelde concept met behoud door ontwikkeling past binnen haar visie op het behoud van erfgoederen.

Roze kasteel (kasteel d'Oultremont) in Heusden

Omschrijving: Het kasteel is in 1230 als kasteel Steenenburgh gebouwd. In 1707 kreeg het kasteel zijn Franse naam kasteel d'Oultremont. In 1989 werd het kasteel onderdeel van recreatiepark Het Land van Ooit. Het kasteel was één van de blikvangers van het park en werd roze geverfd.

Hierdoor is het kasteel bekend geworden als 'het roze kasteel'. Het kasteel ligt op Nieuwkuijks grondgebied, tussen Drunen en Nieuwkuijk. Het kasteel ligt op een landgoed van ongeveer 4 hectare groot. Het gebied wordt 'de Poort van Heusden' genoemd, vanwege de nieuw aan te leggen aansluiting van het gebied op de A59.

Herontwikkeling: De gemeente Heusden is eigenaar van het complex. In 2012 heeft de gemeenteraad besloten het gebied in deelgebieden te herontwikkelen via een marktgerichte benadering. De provincie was sinds die tijd via het RO-spoor en niet meer via het investeringsprogramma betrokken.

Stand van zaken: De gemeente Heusden heeft begin dit jaar contact gezocht met de Erfgoedfabriek omdat er een of meerdere nieuwe potentiële investeerders voor het complex zouden zijn. De gemeente is zich aan het oriënteren met welke partners zij het herontwikkelingstraject in willen gaan. Afhankelijk van het herontwikkelconcept en –businesscase nemen zij weer contact met de provincie op.

4. Projecten

CHV Veghel

Het CHV-complex vertegenwoordigt het verhaal van de ontwikkeling van het Brabantse boerenbedrijf. De Coöperatieve Handelsvereniging (CHV) was de commerciële tak van de Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond (NCB). Door de vestiging van de CHV groeide Veghel uit tot het grootste centrum van de voedingsindustrie van Brabant en Nederland.

Herontwikkeling

De provincie investeert in de CHV vanwege het belang van dit verhaal, maar ook vanwege de bijzondere kwaliteit van de gebouwen en locatie. Bovendien draagt de herbestemming naar regionaal centrum van Leisure, cultuur en food bij aan de realisatie van verschillende beleidsambities van de provincie om uit te groeien tot een van de meest aantrekkelijke en innovatieve regio's van Europa.

De (her)ontwikkeling van het cluster is de inzet van bouwer/ontwikkelaar Noordkade (bouwbedrijf van de Ven). Zeker vanuit commerciële overwegingen, maar ook om Veghel als aantrekkelijk gebied op de kaart te zetten. De gemeente steunt deze aanpak al lange tijd en heeft haar culturele instellingen in het complex geplaatst.

Eind december 2014 heeft de provincie een deel van de CHV-gebouwen aangekocht voor €2,6 mln. Deze gebouwen hebben binnen het complex de hoogste cultuurhistorische waarde, en krijgen vooral een ondersteunende functie voor het cultuur- en foodcluster. Deze partijen zijn een herontwikkelingstraject overeengekomen van circa vijf jaar, met een mogelijke verlenging van twee jaar. De basis voor deze samenwerking ligt in de samenwerkingsovereenkomst (SOK). De provincie heeft in dat kader ook een subsidie verleend van €1,1 mln. Voor investeringen in de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het complex. Verder is een marktconforme lening verstrekt aan Noordkade van € 3 mln. voor investeringen die een duurzame economische versterking zijn van het food- en cultuurcluster. In de SOK is geregeld dat Noordkade de verantwoordelijke partij is voor de herontwikkeling en de exploitatie. De provincie helpt de ontwikkeling van het cluster waar dit in het beleid past.

Planning en voortgang

Bij aanvang 2015 is 2/3 van de gebouwen al in gebruik genomen: vestiging van het gemeentelijke cultuurcluster ("Proeffabriek": jongerencentrum, muziek-, dans- en kunstopleidingen), het restaurant in de monumentale silo en de bioscoop, een restaurant en museum in de oostelijke vleugel. In 2015 wordt een groot deel van FoodMarkt in gebruik genomen, in 2016 wordt theater de Blauwe Kei op het terrein gevestigd. In 2015 is een geheel nieuwe gezamenlijke entree voor het cluster gerealiseerd;

- De oostelijke hallen worden verbouwd voor vestiging Foodmarkt. Opening: december 2015;

- Voor bijna alle winkels zijn overeenkomsten in voorbereiding, met supermarktconcern Jumbo is een huurcontract afgesloten;
- SWZ, organisatie voor mensen met een beperking, zal een winkel en werkplaats openen en diensten verzorgen voor bedrijven en activiteiten op CHV Noordkade;
- De uitwerking is gestart van de verplaatsing van theater De Kei naar CHV Noordkadeterrein.
- In 2015 zijn op onderdelen 3 omgevingsvergunningen aangevraagd voor gewijzigde plannen of onderdelen die niet in de vergunning op hoofdlijnen waren meegenomen. Vanwege de vereiste gedetailleerdheid wordt het proces vertraagd;
- In 2015 is door gemeente Veghel het proces opgestart om tot een bestemmingsplan te komen. Onder de Crisis- en herstelwet probeert men dit zo flexibel mogelijk vorm te geven. Planning ter inzagelegging: september 2015;
- Verkenningen zijn gestart hoe CHV Noordkade als food en Leisure-cluster als voorbeeldproject op de kaart te zetten (Visit Brabant, AgrofoodCapital, Provincie);

CHV Noordkade neemt deel aan het eigen OV-initiatief uit het Veghelse bedrijfsleven om bedrijventerreinen en Noordkade beter op het HOV en het centrum aan te sluiten;

Dongecentrale Geertruidenberg

De Dongecentrale is een groot complex. Het was de eerste provinciale elektriciteitscentrale van de Provinciale Noord-Brabantse Electriciteits Maatschappij (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 het gebruik van de Dongecentrale wordt in meerdere richtingen gedacht. Eigenaar BOEi richt zich op tijdelijk verhuur en toetst de mogelijkheden nadat een geïnteresseerde gebruiker zich heeft gemeld (reactieve verhuring). Door tijdelijke verhuring kan een bijdrage geleverd worden in de kosten van beheer en onderhoud.

De Provincie benadert potentiële gebruikers voor de lange termijn verhuring, nadat mogelijke functies zijn bestudeert (proactieve verhuring). Momenteel wordt getoetst of een duurzame energie opwekking mogelijk is. Functies zoals recreatie en evenementen behoren ook tot de mogelijkheden.

Planning en voortgang

- Op dit moment is BOEi nog altijd eigenaar van de Dongecentrale. Zodra de (subsidie)begroting en het asbestrapport is vastgesteld, kan de 50% eigenaars overdracht plaatsvinden.
- Het meerjaren-onderhoudsplan en de daarop gebaseerde aanbesteding van onderhoudswerk hebben in mei 2015 plaatsgevonden. Er is een aannemer geselecteerd die rond september 2015 start met de onderhoudswerkzaamheden aan het Filterhuis. Tot en met 2017 wordt de rest van de gebouwen (centrale, kantoor en mogelijk de woningen) onderhouden.
- Er is een rapport opgesteld met de planologisch-juridische mogelijkheden voor tijdelijke verruiming van de bestemming. In juni 2015 wordt dit rapport vastgesteld door de gemeente, waardoor vergunning van tijdelijke functies binnen de vastgestelde kaders snel kan verlopen.

- Drie maandelijks vindt overleg plaats met B&W van de gemeente Raamsdonksveer. De gemeente is bereid willend mee te werken aan de (tijdelijke) verruiming van het bestemmingsplan en maakt 'reclame' bij bedrijven voor (tijdelijk) huren in de Dongecentrale.
- In mei (2015) hebben met alle omliggende bedrijven op het bedrijventerrein een gesprek plaatsgevonden over de mogelijk tijdelijke functies in de Dongecentrale. De bedrijven reageerde over het algemeen positief dat er (na een aantal jaar) weer wat gaat gebeuren, maar vermeldde eveneens dat het geen beperking voor hun eigen bedrijfsvoering mocht zijn qua geluidszonering en transportbezetting.
- In de maanden mei en juni (2015) gaan 20 bouwkundestudenten van de Avans Hogeschool Tilburg een financiële haalbaarheid uitwerken van de Dongecentrale, geïnitieerd door Mijn MooiBrabant. De studie-opdracht wordt uitgewerkt aan de hand van vier mogelijke concept-functies: duurzame 'biobased' centrale, museum, actieve leisure en een evenementenlocatie (van Arjan van Dijk).

Vanaf september 2015 gaan twee bouwkundestudenten van de Avans Hogeschool Den Bosch voor een half jaar afstuderen op de Dongecentrale. Dit is geïnitieerd via de Viba en wordt drie wekelijks begeleid door de Provincie.

- Er is door een genootschap een verzoek ingediend bij de gemeente om de Dongecentrale tot gemeentelijk monument te benoemen. Zowel BOEI als de Provincie staan daar positief tegenover, op voorwaarde dat naastgelegen assemble van Essent daarin meegenomen worden. Omwille van mogelijke waardedaling bij de verkoop, gaat Essent niet in op dit verzoek van de gemeente.
- Er heeft in juni een ecologische onderzoek plaatsgevonden op de Dongecentrale. Er zijn geen bijzondere planten en/of dieren aangetroffen.

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 creativiteit' 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.

Planning en voortgang

Het concept krijgt in de afgelopen periode al steeds meer de vorm die wordt geambieerd. Huurders nemen hun intrede in de verschillende gebouwen. Hiermee ontstaat leven op het terrein, wordt er ondernomen en weten bezoekers en afnemers het terrein te vinden. De gemeente Oisterwijk heeft het bestemmingsplan in april 2015 vastgesteld. Hiermee is de ontwikkelruimte voor het erfgoed gerealiseerd en zijn de functies die het concept versterken op het terrein planologisch toegestaan. Door de bestemmingsplanwijziging kan de gemeente nu ook aan de slag met het bouwrijp maken van de gronden die om het erfgoedcomplex gelegen zijn c.q. het toekomstig openbaar gebied. In de zomer van 2015 wordt gestart met het saneren en bouwrijp maken van de gronden om vervolgens ingericht te worden en waarop derden (waaronder BPD) de woningbouw gaan realiseren. In maart 2016 moeten de gronden gesaneerd opgeleverd zijn ten behoeve van het openbaar gebied en de woningbouw.

Het hoofdgebouw (bestaande uit het Ledermagazijn en het Kantoor) van het erfgoedcomplex zijn in opdracht van de provincie door de aannemer verbouwd en opgeleverd. De verantwoordelijke gedeputeerde heeft dit gebouw samen met de burgemeester van Oisterwijk geopend. Ook het 'besloten deel' waar het Europees keramisch werkcentrum naar toe is verhuisd is door de aannemer opgeleverd. Voor het Leerlokaal dat geheel door studenten wordt ontwikkeld is een huurder gevonden voor het moment dat het gebouw verbouwd is. Indien er op korte termijn een andere eigenaar gevonden wordt die de verbouwing kan realiseren kan het leerlokaal in september 2016 verbouwd zijn en in gebruik worden genomen door de betreffende huurder.

Samen met de Provincie Antwerpen is een Interreg-subsidie aangevraagd bij de Europese Unie. De subsidie (met co-financiering van de toekomstige eigenaar) heeft als doel om nieuwe technieken voor energiebesparing toe te passen op erfgoedcomplexen. Door de provincie Noord-Brabant is voorgesteld om voor het U-gebouw van Leerfabriek KVL een Solar Eis-systeem toe te passen voor de verwarming van het gebouw. De procedure is op dit moment in behandeling.

De uitdaging voor nu is om de gebouwen verder te vullen met passende huurders, zittende en nieuwe huurders tevreden te stellen door de panden goed te beheren, evenementen te organiseren die de plek levendig houden en de juiste investeerders te vinden die met name het U-gebouw gaan ontwikkelen in samenspraak met de provincie.

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, reeds vele gebruikers. Zij dragen zorg voor de instandhouding en leefbaarheid van het complex. De gebruikers zijn veelal lokale verenigingen en Stichtingen.

Planning en voortgang 2015

In oktober 2013 is het klooster overgedragen aan de Provincie. Het klooster wordt intensief gebruikt door diverse stichtingen en verenigingen in Roosendaal en wordt op 3 plaatsen tijdelijk bewoond om verval van het complex te voorkomen. Er zijn investeringen gedaan in verband met legionellapreventie en de brandveiligheid. De organisatie van beheer en onderhoud en het tijdelijk gebruik is ingeregeld.

Eind 2013 is gestart met een openbare marktconsultatie om de interesse bij marktpartijen te peilen en zicht te krijgen op hun visie op de opgave. Op basis van deze informatie zijn diverse thema's benoemd om richting te geven aan een nieuw functioneel concept. Het zijn thema's die goed passen op de structuur van het gebouw, om daarmee zo dicht mogelijk bij de functionaliteiten van het gebouw te blijven omwille van de monumentale status en de financiële haalbaarheid. De thema's zijn Leren en Zorgen, Samen Wonen, Aangenaam Verblijven en Bezinning en Bezieling.

De gemeente Roosendaal wil de binnenstad nieuw leven in blazen. In dat kader zijn diverse gesprekken gevoerd om de herontwikkelingsopgave van het kloostercomplex daaraan te koppelen. Dit heeft ertoe geleid dat de randen rondom het klooster ook herontwikkeld gaan worden. De geeft ruimte voor een betere ontsluiting naar de binnenstad en betere mogelijkheden voor herontwikkeling van het kloostercomplex. Samen met de gemeente Roosendaal is dit voorjaar gestart met het opstellen van een nieuwe gebiedsvisie (kloostercomplex en randen) met stedenbouwkundige en functionele uitgangspunten. Deze visie vormt de nieuwe contouren van een nieuw bestemmingsplan. Op basis van deze visie worden diverse ontwikkelscenario's doorgerekend en voorgelegd aan de betrokken provinciale en gemeentelijke bestuurders. In het najaar van 2015 wordt de ontwikkel- en marktstrategie uitgewerkt.

Mobilisatiecomplex (MOB) Wanroij

Het MOB-complex nabij 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 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 op het MOB-complex. Ook op de radio was er aandacht voor het MOB-complex in Wanroij. De VPRO heeft op 19 oktober 2014, 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 renovatiewerkzaamheden. 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. In voorjaar 2015 is het werk weer vrijgegeven en de renovatiewerkzaamheden worden na de zomer van 2015 afgerond. In het najaar zal het herinneringspark zijn ingericht met onder andere een geluidsinstallatie van Strijbos & Van Rijswijk en wordt deze herinneringsplek voor de koude oorlog geopend voor publiek.

Voor de opening wil de provincie een gebruikscontract sluiten met de hoofdgebruiker en huurder van het complex, ook wordt een nieuwe eigenaar voor het complex gezocht. Streven is dat de provincie in 2016 uit het project stapt

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, pensionnaires 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 woonzorgcomplex.

Herontwikkeling

De provincie investeert samen met de Congregatie Franciscanessen in de herontwikkeling van het Moederhuis in Dongen. Het gaat daarbij om het afronden van een al in gang gezette transitie van klooster naar woon-zorgcomplex. Congregatie en provincie zijn ieder voor 50% eigenaar en investeren naar rato in het herontwikkelingstraject. Na afronding van de transitie wordt gezocht naar een nieuwe eigenaar voor het dan als woonzorgcomplex functionerend voormalig klooster. De verwachting is dat het complex verkocht kan worden voor minstens het bedrag dat geïnvesteerd is.

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

Partijen hebben voor het jaar 2014 een beheerder aangesteld, die belast is met de feitelijke coördinatie en uitvoering van de geplande activiteiten. De aanstelling is ook voor het jaar 2015 voortgezet. Deze beheerder is verantwoordelijk voor de voorbereiding van het jaarlijkse exploitatieplan, de planning en het controleren van de onderhoudswerkzaamheden en de oplossing van potentiële gebreken en noodzakelijke werkzaamheden, voor zover niet voorzien in het plan.

In 2015 zal een wijziging van het bestemmingsplan van de kloosteromgeving en worden voorbereid. Daarvoor zal een schetsontwerp voor de bouw van een aantal zorgwoningen op het

terrein worden gemaakt. Hierdoor worden mogelijkheden geschapen voor een rendabele exploitatie van zorgdienstverlening. De locatie wordt op die manier aantrekkelijker voor een investeerder, die de verdere ontwikkeling van de omgeving binnen het Community Care Concept, zoals door de gemeente Dongen wordt gefaciliteerd, ter hand zal nemen en die dus ook belang heeft om de overige onroerende goederen, waaronder het kloostercomplex van de gemeenschap, te verwerven. Zonder die mogelijkheden zal een strategisch belegger niet investeren.

In 2015 is de jaarlijkse inspectie van de Monumentenwacht Noord-Brabant uitgevoerd. Geconstateerde gebreken, zoals een enkele gescheurde vloertegel in de kapel, herstel van voegwerk in de buitengevel et cetera zijn al uitgevoerd.

Bergoss in Oss

Het Bergosscomplex was een tapijtfabriek en was een icoon voor de maakindustrie van Brabant. Ruim 120 jaar lang verschaftte 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 horeca en een soort van evenementenhal. 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 is vorig jaar herontwikkeld en sinds maart dit jaar helemaal verhuurd (twee woningen, een advocatenkantoor en een assurantiekantoor).

De gemeente is in overleg met geïnteresseerde gebruikers c.q. eigenaren voor de sheddaken. Najaar 2015 komt hierover een meer uitgekristalliseerd beeld, waarover nauw met de provincie wordt afgestemd.

Industriële complexen

Jaar	Gemeente	Projectnaam	Status wordt:
2011	Bergeijk	De Ploeg	Verkenningfase
	Bergen op Zoom	Bergse Haven	Beëindigd nav intakefase
	Breda	De Drie Hoefijzers	Beëindigd nav intakefase
	Breda	Backer en Ruebterrein	Beëindigd nav intakefase
	Cranendonck	Budel-Dorplein	Beëindigd nav intakefase
	Geertruidenberg	Dongecentrale	Projectfase
	Helmond	Kanaalzone Helmond	Beëindigd nav intakefase
	Oisterwijk	Leerfabriek KVL	Projectfase
	Oss	Bergoss complex	Projectfase
	Tilburg	AaBe fabriek	Beëindigd nav intakefase
	Tilburg	NS-Werkplaats	Verkenningfase
	Veghel	CHV	Projectfase
	Vlijmen	Zadenhandel Mommersteeg	Beëindigd nav intakefase
	Waalwijk	Voormalige Van Haarenfabriek	Beëindigd nav intakefase
2012	Geldrop-Mierlo	Wollendekenfabriek P. de Wit	Beëindigd nav intakefase
	Geldrop-Mierlo	Tricotagefabriek Tweka	Beëindigd nav intakefase
	Geldrop-Mierlo	Linnenfabriek Van Agt	Beëindigd nav intakefase
	Tilburg	Textielmuseum	Beëindigd nav intakefase
2013	Oirschot	Brouwerij de Kroon	Beëindigd nav intakefase
	Tilburg	Moerenburg	Beëindigd nav intakefase
	Breda	Faam	Beëindigd nav intakefase
2014	Best	Bata	Verkenningfase
2015	Waalwijk	Van Haren	Intakefase

Kloosters

Jaar	Gemeente	Projectnaam	Status cq directe betrokkenheid Erfgoedfabriek bij herontwikkeling
2011	Aarle-Rixtel	Brabantse Kluis	Beëindigd nav intakefase
	Berkel-Enschot	Klooster Koningsoord	Beëindigd nav intakefase
	Berne	Abdij van Berne	Beëindigd nav intakefase
	Breda	Klooster Nieuwstraat	Beëindigd nav intakefase
	Dongen	Klooster Moederhuis Franciscanessen	Projectfase
	Eindhoven	Klooster Eikenburg	Beëindigd nav intakefase
	Gemert	Voormalig Klooster Nazareth	Beëindigd nav intakefase
	Oosterhout	Abdij Paulus	Beëindigd nav intakefase
	Oudenbosch	Klooster Sint Anna en St Louis	Verkenningfase
	Ravenstein	Kloostercomplex Ravenstein	Beëindigd nav 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 Jorisgasthuis	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
2015	Eindhoven	Marienhage	Intakefase/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 nav 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

