

Statenmededeling

Onderwerp

Cultuurhistorische complexen: Verkoop van de 2 laatste gebouwen van de "Leerfabriek KVL" te Oisterwijk aan Stichting Europees Keramisch Werkcentrum (EKWC) en het verstrekken van een lening aan EKWC

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4483771

PS: 4487182

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Het besluit tot:

- Verkoop van de ververij/schaverij, en de looierij/laboratorium binnen de Leerfabriek KVL te Oisterwijk aan Stichting Europees Keramisch Werkcentrum (EKWC) voor een bedrag van € 3.750.400,- euro exclusief kosten koper.
- Verstrekken van een begrotingssubsidie, in de vorm van een lening van ten hoogste € 4.536.068,- euro, aan Stichting Europees Keramisch Werkcentrum.

Aanleiding

De provincie Noord-Brabant is sinds 2009 juridisch eigenaar van een aantal gebouwen en bijbehorende grond van de Leerfabriek KVL te Oisterwijk. De provincie heeft indertijd geparticipeerd in de aankoop van het complex, gezamenlijk met de gemeente Oisterwijk, vanwege het stimuleren van de woningbouw. Er was sprake van marktfalen. In 2013 is besloten om de Leerfabriek KVL te behouden door ontwikkeling als cultureel erfgoed, passend als "Must" in de verhaallijn Innovatief Brabant.

In het [Statenbesluit 24/13](#) van 17 mei 2013 is besloten KVL uiterlijk 2020 te verkopen. Omdat de doelstellingen gerealiseerd zijn zoals het herontwikkelen van alle Rijksmonumenten en het realiseren van het concept de "Ambachtsplaats voor Creativiteit" hebben GS op 27 maart 2018 besloten de gebouwen van de leerfabriek KVL te verkopen aan Polimeks, waarover u bent geïnformeerd middels de [statenmededeling](#) van 27 maart 2018.

Zoals in de [statenmededeling](#) van 27 maart 2018 gemeld, zijn de gronden t.b.v. de openbare ruimte, de gedenknaald en de gebouwen in gebruik door EKWC, buiten die verkoop gehouden. De gronden zijn inmiddels overgedragen aan de gemeente en de gedenknaald is verkocht aan BOEi. In de samenwerkingsovereenkomst met EKWC getekend op 3 november 2015 is besloten dat EKWC een plicht en een 1^e recht van koop heeft op de gebouwen die zij in gebruik nam.

Met de genomen besluiten t.a.v. de verkoop en lening aan EKWC worden deze afspraken geëffectueerd.

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4483771

PS: 4487182

De geldlening aan EKWC

Aan EKWC wordt een lening verstrekt van ten hoogste € 4.536.068,- euro.

Deze lening is ten behoeve van het aankoopbedrag, dekking achterstallige huur, bouwkundige aanpassingen en duurzame energiemaatregelen.

Voor de lening geldt een looptijd van 30 jaar. Voor het deel t.b.v. de duurzame energiemaatregelen 10 jaar. Voor de lening wordt in beginsel een rentepercentage van 0,9% gehanteerd.

Na 30 jaar dient de volledige lening aan de provincie te worden afgelost.

Qua zekerheidstellingen en onderpanden vestigt de provincie een recht van hypotheek op het gebouw, een pandrecht op een beleggingsfonds van EKWC, de kunstwerken van EKWC en de roerende zaken inclusief de zonnepanelen. De omvang van de zekerheden en onderpanden is ruim voldoende om de aangegane verplichting en bijbehorende risico's af te dekken.

De lening wordt verstrekt uit de middelen van het ontwikkelbedrijf. De geldlening ten behoeve van het aankoopbedrag en ter dekking van de achterstallige huur zal via de notaris ten goede komen aan de provinciale KVL-begroting.

Financiële afronding KVL

In totaal is voor KVL een kredietruimte vrijgegeven van € 27,2 miljoen zoals aangegeven in de [statenmededeling](#) van 27 maart 2018. Hiervan is tot 31-12-2018 in totaal € 25,1 miljoen uitgegeven.

De totale inkomsten aan huur en verkoop van de gebouwen per 31-12-2018 is € 16,5 miljoen. Met de verkoop van het EKWC-gebouw voor € 3.750.400,- euro komen de inkomsten van het KVL project op 20,3 miljoen. Daarmee blijft het tekort aan saldo tussen de uitgaven en de inkomsten binnen de vooraf geprognostiseerde € 4,9 miljoen verlies.

Met deze transactie wordt het KVL-project succesvol afgesloten. Aan de inhoudelijke en financiële doelstellingen is voldaan en qua planning heeft de provincie voor 2020 haar eigendommen verkocht.

Bevoegdheid

In het [Statenbesluit 24/13](#) van 17 mei 2013 is over de inzet van het ontwikkelbedrijf voor de herontwikkeling van de Leerfabriek KVL te Oisterwijk opgenomen dat het college van GS verantwoordelijk is voor de uitvoering van de projectfase. Provinciale Staten worden via het Meerjarenperspectief van het ontwikkelbedrijf en tussentijdse Statenmededelingen geïnformeerd. Provinciale Staten worden nu aanvullend geïnformeerd via de bijgaande Statenmededeling

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4483771

PS: 4487182

Kernboodschap

1. *De herontwikkeling van Leerfabriek KVL wordt succesvol door de Provincie afgesloten. Aan de projectdoelstellingen is voldaan zowel inhoudelijk als financieel.*
2. *Het Europees Keramisch Werkcentrum is succesvol verhuisd van 's-Hertogenbosch naar het KVL-terrein. Aan de eerder gemaakte afspraken uit de SOK tussen provincie en EKWC is invulling gegeven.*

Consequenties

1. *De herontwikkeling van een erfgoedlocatie waarmee een deel van het verhaal van Innovatief Brabant kan worden verteld, is behouden door ontwikkeling en voorzien van een concreet plan en een partij die het verder gaat realiseren. Dit geldt nu ook voor het EKWC gebouw.*
2. *De provincie stoot haar laatste vastgoedlocatie in het centrum van Oisterwijk af. Het tijdelijk eigenaar, ontwikkelaar en exploitant zijn brengt risico's met zich mee. De provincie heeft het EKWC complex ontwikkeld, beheerd en onderhouden. EKWC neemt nu deze rol over.*
3. *Het KVL project blijft binnen het vooraf ingeschatte verlies dat in 2013 is vastgesteld van € 4,9 miljoen. In totaal is er 25,1 miljoen uitgegeven aan KVL en is er 20,3 miljoen terug uit de markt via huurpenningen en verkoop inkomsten.*

Europese en internationale zaken

Er is geen sprake van staatssteun.

Communicatie

De betrokken partijen bij KVL en EKWC worden over de verkoop geïnformeerd.

Vervolg:

1. Op 1 april wordt het gebouw geleverd aan EKWC.

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4483771

PS: 4487182

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

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

Drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Opdrachtgever: mevrouw P. Josseaud, (073) 680 89 95,
pjosseaud@brabant.nl, cluster Projecten en Vastgoed van eenheid Algemeen
Directeur.

Opdrachtnemer: de heer K.W.M. Knijff (073) 681 25 90, kknijff@brabant.nl,
cluster Projecten en Vastgoed.