

# Statenmededeling

## Onderwerp

Investeringsbeslissing inventaris De Kazerne Eindhoven

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

## Kennisnemen van

ons besluit om via de begroting middelen te reserveren voor het verlenen van subsidie voor een bedrag van €750.000,- in de vorm van een lening aan de subsidieaanvrager 'Stichting ter behoud van Klein Paradijs' voor het aanschaffen van inventaris in het kader van de herbestemming van de voormalige Marechausseekazerne, hoek Paradijslaan - Grote Berg te Eindhoven.

## Aanleiding

Sinds geruime tijd wordt met gezamenlijke inzet gewerkt aan de versterking van het internationale vestigingsklimaat van de Brainportregio. Dit vanuit de gedachte dat die regio in de internationale markt wereldwijd concurreert met andere grootstedelijke top-technologische regio's, zoals in Europa Stockholm, Milaan en München. In *'the battle for talent'* heeft de Brainportregio een impuls nodig voor de versterking van haar internationaal voorzieningenniveau, om zo in de mondiale strijd om talent aantrekkelijk te blijven als vestigingsplaats voor bedrijven en talent.

Een vanuit de regio opgezette lobby heeft ertoe geleid dat het kabinet op Prinsjesdag 2016 via de rijksbegroting heeft aangekondigd €9,5 mln. aan de regio Eindhoven ter beschikking te stellen voor de versterking van het regionale voorzieningenniveau en daarbij aangegeven ervan uit te gaan dat de provincie Noord-Brabant deze impuls met eenzelfde bedrag bijpast. In een brief van ons college aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 maart 2017 (zie bijlage, gemeld via lijst Openbare besluiten en activiteiten van Gedeputeerde Staten d.d. 21 maart 2017) hebben we aangegeven hoe we deze matching vorm gaan geven. Daarin staat voor wat betreft het onderdeel topdesign, dat geïnvesteerd wordt in een 'landingsplaats voor de Dutch Design Week' (DDW) via onder meer het ontwikkelproject 'De Kazerne'. Dit laatste wordt nu gerealiseerd via dit dossier.

## Bevoegdheid

Het nemen van een investeringsbeslissing is volgens eerdere afspraken (in het kader van de werkwijze van het provinciaal Ontwikkelbedrijf), evenals het verlenen van subsidie, een bevoegdheid van ons college.

## Datum

19 september 2017

## Documentnummer

GS: 4231445

PS: 4257124

## **Kernboodschap**

1. *De investeringsbeslissing is een concrete uitwerking van één van de toezeggingen die door ons college (in afstemming met het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is gedaan als tegenprestatie voor het beschikbaar stellen door het rijk van een bedrag van 9,5 mln voor de regio Eindhoven.*

Zie onder het kopje 'aanleiding'. Ter verdere toelichting het volgende. De brief van ons college aan de minister bevat vijf hoofdrubrieken waarin extra investeringen beschikbaar komen: topindustrie, toponderwijs, topcultuur, topdesign en toplocatie, met bijdragen die binnen ieder van die categorieën ter beschikking worden gesteld. Binnen de rubriek waar het hier om gaat, topdesign, gaat het dus om de fysieke component van de herbestemming van De Kazerne. Maar daarnaast gaat het bij topdesign om het versterken van het programma van de Dutch Design Week via het voorbereiden van een programma met internationale allure, waarbij het provinciale Brabant C-fonds is betrokken. De Kazerne heeft een projectaanvraag ingediend bij het Brabant C-fonds waarover dit najaar besloten wordt. De essentie ervan is dat de Kazerne tussen 2018 en 2020 een sterke (inter)nationale positie in het culturele veld wil verwerven op het vlak van design door meer internationaal toptalent en publiek te binden en de organisatie te versterken. Deze statenmededeling gaat verder niet over dit aspect van de culturele programmering.

2. *De investering past uitstekend in de verdere profilering van Eindhoven als spannende stad van Technologie, Design en Kennis.*

Op dit zogenaamde TDK-profiel zet de gemeente al langer in. Eindhoven vervult een voorname rol op het wereldpodium van creatieve innovatie. Niet voor niets werd Eindhoven door het Amerikaanse tijdschrift *Forbes* in 2013 uitgeroepen tot 'onbetwist de meest innovatieve stad ter wereld' ("*hands-down the most inventive city in the world*", William Pentland, 9 juli 2013). Als meest bekende indicator wordt daarvoor het aantal patenten per aantal inwoners gehanteerd, en dan zit Eindhoven al jarenlang in de wereldtop. Maar ook de hoge kwaliteit van creatieve design speelt hierin een rol. De Dutch Design Week (DDW) is wereldwijd een begrip. En juist het succes van die DDW, mede aangezwengeld en tot stand gebracht door precies de twee initiatiefnemers van dit project, ligt ten grondslag aan deze herbestemming van de marechausseekazerne. Want de centrale gedachte achter dit initiatief is dat het eigenlijk een gemiste kans is de producten van Dutch Design in slechts één week voor het internationale publiek tentoon te stellen. Dat kan ook op permanente basis door zich te richten op een internationaal publiek dat tevens in zo'n bijzondere omgeving bereid is om designproducten te kopen, er te eten, te vergaderen en te overnachten, betrekkelijk kleinschalig maar van hoge kwaliteit. Het gehele project "De Kazerne" bestaat uit twee fases, waarvan de eerste fase (het zogenaamde loodsgedeelte, de voormalige loods gemeentereiniging uit 1925) al gerealiseerd is met een ontmoetingsruimte,

een expositieruimte gecombineerd met een restaurant en boardroom (vergader ruimte). Het tweede gedeelte met een transformatie van de voormalige marechausseekazerne uit 1825 is nu aan de orde, met het realiseren van een hotel, een 'high end' (hoogwaardig) restaurant, een designshop, een sociëteit, kantoor en boardroom. De insteek is dat door deze uitbreiding het hele project van De Kazerne naast meer allure voor de stad en regio ook een steviger financieel-economische pijler oplevert dan enkel het exploiteren van wat in fase 1 gerealiseerd is.

3. *De lening heeft een beperkt financieel risico.*

Aan de investeringsbeslissing liggen diverse onderzoeken ten grondslag, onder meer een uitgebreide studie van LAGroup, "*Haalbaarheid exploitatie tweede fase Kazerne Eindhoven*". LAGroup is een adviesbureau in de volle breedte van de vrije tijdssector, gespecialiseerd in vrijetijd en cultuur, vaak in relatie tot gebiedsontwikkeling. De conclusies van dit onderzoek zijn neutraal tot positief voor het plan, de locatie, het pand en de marktpotentie en bovendien wordt het plan beoordeeld als goed passend in het profiel van Eindhoven en omgeving. De studie mondt uit in twee varianten met exploitatieprognoses, een lage en een hoge variant. Zelfs de lage variant geeft voldoende vertrouwen voor een degelijke businesscase met uitzicht op aflossing van de voorgenomen lening in een termijn van tien jaar. Ter dekking van de risico's wordt allereerst in de af te sluiten leningovereenkomst voor de provincie een pandrecht op de inventaris geregeld. Voor het resterende risico wordt een voorziening getroffen.

4. *Met deze herbestemming krijgt een markant stukje erfgoed een duurzame toekomst.*

Op een markante plek in het centrum van Eindhoven, hoek Paradijslaan - Grote Berg, ligt het complex van De Kazerne, bestaande uit een oude marechausseekazerne uit 1825 en een oude loods uit 1925. Ooit bestond het uit dienstruimten, stallen en koetshuis van de marechaussee en een loods voor de gemeentereiniging totdat het complex dertig jaar geleden zijn functie verloor en langzaam verwaarloosd raakte. De panden bleven eigendom van de gemeente Eindhoven, maar zijn intussen aangekocht door een particulier ondernemer. Het gebouwencomplex wordt Klein Paradijs genoemd en wordt intussen beschouwd als een interessant stuk erfgoed met historische waarde. In termen van het *Beleidskader Erfgoed 2016-2020* is er sprake van een 'nice', waardoor inzet van provinciale erfgoedmiddelen niet aan de orde is. Het deel met de voormalige marechausseekazerne is een gemeentelijk monument, de loods heeft geen status als beschermd monument. Onder meer de kapconstructie heeft hoge monumentwaarde, vanwege de specifieke typologie van de spanten. De fabricage van deze spanten met krom gezaagde planken was arbeidsintensief, zodat deze in de bouwtechniek van de late 19de eeuw gaandeweg werd opgevolgd door andere typen.

Met deze nieuwe bestemming is de kwaliteit en het onderhoud van het pand weer gegarandeerd.

5. *De initiatiefnemers hebben een duidelijke reden om gebruik te maken van een lening van de provincie.*

Banken verstrekken geen leningen waar een te beperkte zekerheid tegenover staat. In dit geval kunnen de initiatiefnemers geen onderpand op het gebouw (de Kazerne) verschaffen, omdat ze geen eigenaar daarvan zijn. Wel zijn ze straks eigenaar van de inventaris, maar zoals bekend is de waarde van de inventaris vanaf eerste gebruik een stuk geringer dan op het moment van aanschaf ervan. Wij zijn echter van mening dat (in dit geval van een onderpand van beperkte waarde) een lening alleszins te rechtvaardigen is (zie onder 3).

6. *De financiering van de lening door het provinciale Ontwikkelbedrijf past geheel binnen het nieuwe profiel van het provinciale Ontwikkelbedrijf.*

In de perspectiefnota 2016 valt onder het kopje "Ontwikkelbedrijf" onder andere het volgende te lezen: "De middelen en competenties uit het Ontwikkelbedrijf gaan wij breed inzetten. We vergroten de inzet op de in deze Perspectiefnota genoemde maatschappelijke ontwikkelingen. We maken dus op meer beleidsterreinen gebruik van de beschikbare competentie om concrete deals te sluiten, zowel publiek-publiek als publiek-privaat". De provinciale inzet op dit dossier valt naadloos binnen dit kader. De planning is dat u later dit jaar in het kader van de provinciale begroting 2018 een nieuw Beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf ter vaststelling krijgt aangeboden.

## **Consequenties**

1. *Een permanent 'uithangbord' van de producten van Dutch Design in wat misschien wel de stad bij uitstek van Dutch Design is.*

Eindhoven staat wereldwijd als designstad hoog aangeschreven, zowel door de Design Academy Eindhoven, een internationaal toponderwijsinstituut, als door de steun van het bedrijfsleven omdat in Nederland in het algemeen en Eindhoven en omgeving in het bijzonder ontwerp een integraal deel van de productiecycclus is geworden. Ontwerpers worden bij de vroegste fases van innovatieprocessen en de productontwikkelcycclus betrokken. Via de expositieruimte van De Kazerne worden creaties van Dutch Design permanent (24/7) tentoongesteld. Dit levert een enorme nationale en internationale exposure op voor regionale ontwerpers. Starters krijgen extra kansen naast de gearriveerde namen, regionale naast nationale én internationale designers. De realisatie van fase 2 van de herbesteding van De Kazerne biedt een meer duurzame toekomst en meer allure voor deze expositieruimte.

2. *Het realiseren van een wereldwijd uniek designcentrum in Eindhoven.*

Nergens ter wereld is hoogwaardige *hospitality* (hotel en restaurant), kunst én design zo met elkaar geïntegreerd als in de Kazerne. Nationaal is hierbij gekeken naar Amsterdam (Toscanini en De Kring), Zwolle (Librije), Dordrecht (Villa Augustus) en Hilvarenbeek (Hilvaria Studio's). Internationaal naar Frankrijk, Duitsland, Italië, Australië, de Verenigde

Staten en Canada. 10 Corso Como in Milaan IT benadert De Kazerne qua ambitieniveau nog het meest, vanwege de combinatie van een high-end restaurant, galerie, shop, guesthouses en events, maar de uitstraling is daar veel commerciëler, er is minder inhoudelijke informatie en het heeft geen laboratorium en boardrooms.

3. *Meer aanbod voor de markt voor zowel restaurants als hotelaccommodaties in het hoge segment in Eindhoven.*

De marktanalyse van LAGroup laat zien dat er markt is voor een high end-restaurant, zoals met fase 2 van het kazerneplan gerealiseerd gaat worden en voor hotelaccommodaties in het hoge segment. Omdat het restaurantaanbod in Eindhoven al vrij groot is, zal De Kazerne het vooral moeten hebben van de mate van onderscheidenheid (designoriëntatie, goede dienstverlening, ruimtelijke beleving). Wat betreft de hotelmarkt zijn aanbod en vraag de afgelopen jaren in Eindhoven duidelijk toegenomen en wordt verdere groei ook de komende jaren voorzien, zowel voor de zakelijke (vanwege in het algemeen een goed economisch perspectief voor Eindhoven en omgeving) als voor de particuliere (groei toerisme) markt. De extra restaurant- en hotelvoorzieningen van De Kazerne passen goed in dit algemene plaatje.

### **Europese en internationale zaken**

Onze investeringsbeslissing is intern getoetst op staatssteunaspecten. De lening ten behoeve van de marechausseekazerne wordt verstrekt tegen een rentepercentage dat niet marktconform is. Een deel van het leningsbedrag wordt als staatssteun aangemerkt.

Deze staatsteun is geoorloofd doordat we gebruik maken van een Europese vrijstelling.

### **Communicatie**

In samenspraak met de initiatiefnemers en de gemeente vindt actieve persbenadering plaats.

### **Vervolg**

- Op basis van deze investeringsbeslissing wordt een concrete subsidiebeschikking (inclusief leningovereenkomst) opgesteld, die voor het eind van dit jaar gereed zal zijn, zodat het subsidiebedrag tijdig voor de aanschaf van de inventaris beschikbaar komt.
- Met de verbouwing van de ruimtes van de marechausseekazerne wordt dit najaar begonnen.
- De vernieuwde marechausseekazerne komt uiterlijk in september 2018 voor gebruik beschikbaar, tijdig vóór de 2018-editie van Dutch Design Week.

### **Bijlagen**

- Brief van ons college aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 14 maart 2017 met als onderwerp 'Matching 9,5 mln vestigingsklimaat Eindhoven'.

- LAGroup, *“Haalbaarheid exploitatie tweede fase Kazerne Eindhoven”*, 8 april 2017 (voor Statenleden vertrouwelijk bij griffie in te zien).

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

**Datum**

19 september 2017

**Documentnummer**

C2211890/4231445

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

mw. ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: Noud Derks, [aderks@brabant.nl](mailto:aderks@brabant.nl),  
Cluster Projecten en Vastgoed en Afdeling Integraal Project-Management

Opdrachtnemer: Eugène de Groot, [edgroot@brabant.nl](mailto:edgroot@brabant.nl),  
Cluster Projecten en Vastgoed en Afdeling Integraal Project-Management