

Memorie van Antwoord 24/13 D

Voorgestelde behandeling

PS-vergadering : 17 mei 2013

Onderwerp

Erfgoedcomplex KVL Oisterwijk

Datum

13 mei 2013

Documentnummer

3410548

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant

Op 26 april 2013 sprak u in de commissie Commissie voor Cultuur en Samenleving over Erfgoedcomplex KVL Oisterwijk. U hebt toen vragen gesteld. In deze Memorie van Antwoord beantwoorden wij uw vragen.

We hebben er begrip voor dat Provinciale Staten bij dit omvangrijke en complexe dossier een goed zicht wil hebben op de actualiteit, relevante risico's en onzekerheden. Met deze memorie van Antwoord hopen we dat we U, in aanvulling op alle eerdere ter beschikking gestelde documenten, een adequaat antwoord hebben geboden op de in de commissiediscussie nog aan de orde gekomen vragen en onzekerheden.

Algemene vragen over het Statenvoorstel

1. Hoe zit het met het woningbouwprogramma in de businesscase van KVL in het U-gebouw?

Naar aanleiding van de opmerkingen van uw commissie in december jl. over een meer commerciële functionele invulling van het KVL complex ten behoeve van een positievere businesscase is bekeken of het U-gebouw naast de gedachte verblijfsfunctie ook voor woningbouw geschikt kan zijn. Daarbij is teruggegrepen op het oorspronkelijke gemeentelijke Masterplan KVL 2011 waar woningbouw in het U-gebouw was voorzien. Een optie die dus ruimtelijk en functioneel heel goed inpasbaar is. In het masterplan grenst het U-gebouw ten westen en noorden direct aan toekomstige grondgebonden nieuwbouwwoningen van het gemeentelijk deel. De functie wonen is voor een specifieke doelgroep bedoeld. Wij denken aan de functie 'wonen met zorg'. Met de optie wonen in het U-gebouw is de businesscase positief beïnvloed.

Datum

13 mei 2013

Documentnummer

3410548

Er is vraag naar de functie 'wonen met zorg'.

Uit de “Nota welzijn en zorgzaam wonen in Oisterwijk” van de gemeente Oisterwijk blijkt dat de gemeente nog een forse opgave ziet op het gebied van geschikt en verzorgd wonen. Zij zet dan ook in op het vergroten van dit aanbod in haar nieuwbouwprogramma (2015-2021), vooral bij locaties nabij het centrum. De meeste gemeenten hebben dan ook met een vergrijzende bevolking te maken. In de gemeente Oisterwijk is dit sterker dan bij de meeste andere gemeenten in de regio Midden-Brabant. Er heeft zich bovendien een partij gemeld voor de functie ‘wonen met zorg’ voor het U-gebouw.

Het woningbouwprogramma past binnen de afspraken met de regio.

Dit is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant afgestemd. Het beoogde woningbouwprogramma in het plan (ook in het U-gebouw) is opgenomen in het “Einddocument pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren”. De gemeente heeft daarbij ruimte om maximaal 500 woningen toe te voegen op het gehele KVL-terrein.

Het woningbouwprogramma in het U-gebouw concurreert niet met het woonprogramma van het gemeentelijk deel.

Doordat wij inzetten op de functie ‘wonen met zorg’ richten wij ons op een andere doelgroep dan de gemeente in haar plannen voor het KVL-terrein. Bovendien bestaat de eerste bouwfasen op het gemeentelijk deel uit grondgebonden woningen, terwijl de woningen in het U-gebouw appartementen zijn.

(zie bijlage: brief provincie aan gemeente Oisterwijk, d.d. 10 februari 2010, onderdeel van het verslag woonconferentie Midden Brabant 21 februari jl., memo gemeente Oisterwijk, d.d. 3 mei jl.)

2. Is er extra milieuonderzoek nodig nu het programma wijzigt in verband met het U-gebouw?

Nee, qua milieu (o.a. geluid en externe veiligheid) heeft de gemeente in 2011 al onderzoek laten uitvoeren naar het KVL-terrein waarbij in het plan toen ook sprake was van woningbouw in het U-gebouw.

Zowel het onderzoek naar het geluid als naar de externe veiligheid tonen aan dat wonen in het U-gebouw geen probleem is mits er met betrekking tot het geluid extra voorzieningen worden getroffen om een zogenaamde “dove” gevel te kunnen realiseren. Dit kan op een eenvoudige wijze.

(zie bijlage memo gemeente Oisterwijk, d.d. 3 mei jl.)

3. Hoe staat het met de belangstelling van marktpartijen?

Datum

13 mei 2013

Documentnummer

3410548

De ontwikkelingsdynamiek is groot zoals al gemeld in de commissie van 26 april jl. Een van die ontwikkelingen willen wij in het bijzonder noemen. Er heeft zich formeel nog een partij gemeld die aangeeft te willen participeren in de herontwikkeling van KVL. Het betreft een serieuze investeerder en belegger, GEVA Vastgoed, die de intentie heeft uitgesproken en ondertekend om te willen investeren en beleggen in het gehele complex inclusief het U-gebouw.

Meer en meer blijkt dat de markt, ondanks de crisis, interesse en belangstelling toont voor de herontwikkeling van het complex. Het feit dat de provincie nu actief en zakelijk wil participeren in de herontwikkeling van KVL wekt vertrouwen op. In de huidige markt is dat een groot goed. Betrouwbaarheid in afspraken, transparantie in besluitvorming en financiën vormen de basis voor een duurzame samenwerking.

(bijlage Verklaring GEVA vastgoed d.d. 25 april jl.)

4. Een aantal potentiële gebruikers zijn direct of indirect afhankelijk van subsidie- of fondsgelden. Liggen er voor deze gebruikers exploitatieplannen en is er in deze plannen ruimte om een terugval van subsidies of fondsgelden op te vangen?

Een aantal potentiële gebruikers c.q. partners zijn direct of indirect afhankelijk van subsidie- of fondsgelden. Ze zijn zich daarvan goed bewust en zoeken ook nieuwe mogelijkheden om andere zogenaamde 'verdienmodellen' te ontwikkelen. Het KVL-complex lijkt voor dat soort partijen een nieuwe kans te bieden, omdat het KVL concept ook voor andere partijen een uitstekende basis biedt om meer commercieel te kunnen opereren. In het concept zijn multifunctionele ruimten opgenomen, een service organisatie en evenementen plekken, die zich uitstekend lenen voor commerciële activiteiten. Doordat er meer partijen gebruikmaken van de basisfaciliteiten van KVL ontstaat er een wisselwerking waardoor er versterkingen en betere businesscases ontstaan.

Nb In de commissie is het voorbeeld EKWC genoemd. Het EKWC ontvangt al geen subsidie meer van het Mondriaanfonds en ook geen structurele subsidie van de provincie. Zij hebben deze klap dus al opgevangen en werken met een subsidieloos verdienmodel.

5. Is het investeringsniveau niet te hoog in relatie tot de omvang van het complex?

Datum

13 mei 2013

Documentnummer

3410548

Voor het behoud en de herontwikkeling van de monumentale gebouwen op het KVL-complex wordt voorgesteld om maximaal € 11.754.038 te investeren (€ 6.901.424 vanuit Ontwikkelbedrijf en € 4.852.614 vanuit Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen). In 2009 is al € 5 miljoen geïnvesteerd in de aankoop van de locatie, zodat de provincie in totaal € 16.754.038 in deze locatie steekt.

Bij erfgoedcomplexen gaat het altijd om een gebied met opstallen. De investering in erfgoedcomplexen vanuit de provincie kan daarom niet in een vaste eenheid worden uitgedrukt. Bij een landgoed, klooster of kasteel kan er relatief veel grond/tuin ten opzichte van de hoeveelheid vloeroppervlak zijn. Bij KVL betreft het verhoudingsgewijs veel vloeroppervlak (23.419 m²) ten opzichte van het grondoppervlak. Gezien de staat van het complex waarbij het complex al 12 jaar leegstaat, het rijksmonumenten betreft en er gesaneerd en gerenoveerd moet worden zijn de investeringen reëel te noemen. Alle kosten zijn onderbouwd op basis van onderzoek van derden.

In vergelijking tot andere projecten van het ontwikkelbedrijf zoals de Automotivecampus te Helmond (9,9 miljoen in 2,5 ha) is de voorgestelde investering ook niet buiten proportie.

6. Hoe staat het met de sanering, blijft een en ander binnen de begroting en hoe zit dat met de overige kosten?

Met de splitsing van het onverdeeld eigendom worden ten opzichte van 2009 heldere en duidelijke verantwoordelijkheden gecreëerd. Na de splitsing is de gemeente verantwoordelijk voor de grondexploitatie van het gehele gebied, de herinrichting van de openbare ruimte en de afzet van de woningbouwkavels. De provincie is verantwoordelijk voor het herontwikkelen en renoveren van de waardevolle gebouwen. De splitsing geschiedt met gesloten beurzen en met de afspraak dat de provincie en de gemeente na rato van hun aandeel in het grondoppervlak zullen bijdragen in de kosten van de asbest en bodemsanering en de herinrichting van het openbare gebied.

Asbestsanering

Volgens de actuele stand van zaken KVL van de gemeente Oisterwijk is de asbestsanering inclusief sloop gebouwen inmiddels door en onder verantwoordelijkheid van de gemeente aanbesteed.

De kosten voor de asbestsanering en sloop vallen binnen de bandbreedte zoals die met de provincie is afgesproken.

Datum

13 mei 2013

Documentnummer

3410548

Bodemsanering

De bodemverontreiniging is uitvoerig in beeld gebracht door Arcadis. In 2012 heeft de gemeente een marktconsultatie uitgevoerd om inzicht te krijgen hoe de sanering efficiënter en duurzamer kan worden uitgevoerd. Ook is gevraagd om een prijsindicatie te geven. Op basis daarvan wordt geconstateerd dat de kosten binnen de bandbreedte vallen van de met de provincie gemaakte afspraken. Op basis daarvan is zelfs de verwachting dat de kosten lager gaan uitvallen dan het begrote bedrag. Dit zal pas blijken bij de daadwerkelijke aanbesteding.

Subsidieaanvraag

Het plan voor de bodemsanering van de gemeente is besproken met de provincie en zal in week 19 voor het verkrijgen van een ISV-subsidie worden ingediend bij de provincie. In de opzet van de investeringen is rekening gehouden met de toekenning van deze subsidie.

(zie bijlage memo gemeente Oosterwijk d.d. 3 mei jl.)

7. Als het zo is dat sommige investeringen vanuit het ontwikkelbedrijf snel terugvloeiën, is het dan niet mogelijk om hetzelfde geld meerdere keren in te zetten (door delen te temporiseren) en zo het maximale bedrag wat nu aan ruimte gegeven wordt flink te verlagen?

Voor de planontwikkeling en bouw c.q. renovatiekosten geldt dat deze uitgaven, zoals gebruikelijk is bij het Ontwikkelbedrijf, alleen gedaan worden als daar contractueel (huur)opbrengsten tegenover staan.

Bij de opzet van de financiële huishouding is al rekening gehouden met een werkwijze waarbij kosten en opbrengsten tot en met 2020 in balans zijn gebracht middels een liquiditeitsprognose. Door investeringen uit te stellen door delen te temporiseren worden ook opbrengsten uitgesteld. Ook zal het gevraagde investeringskrediet niet wijzigen omdat het benodigde krediet een optelling is van alle gemaakte kosten/opbrengsten tijdens de looptijd van het project, het totaalbedrag neemt daardoor niet af.

Overigens zorgt het feit dat de Provincie zelf volledig wil investeren in de rijksmonumenten voor een voorspoedige voortgang van het project en geeft het veel vertrouwen in de markt. Dat `triggert` nieuwe partners en marktpartijen die de provincie zien als betrouwbare partner maar ook zien dat er daadwerkelijk na vele jaren wat gebeurt op het terrein.

Het geeft ook een onafhankelijke onderhandelingsruimte naar partijen toe, de provincie voert zelf de regie over de kwaliteit en de keuze van haar partners.

Datum

13 mei 2013

Documentnummer

3410548

8. Hoe zijn de risico's afgedekt?

Het gevraagde investeringskrediet van € 11,75 miljoen is gebaseerd op de grondexploitatie (18-02-2013) die door het Ontwikkelbedrijf is opgesteld. In dit krediet zijn risico-opslagen opgenomen

- / de gebruikelijke risico-opslag van 1,5 % rekenrente bovenop de door de Staten vastgestelde rekenrente van 3,0 %,
- / 20% opslag ipv 10% over het voorcalculatorisch tekort zoals we dat ook bij andere complexen voorgesteld hebben omdat we te maken hebben met een rijksmonument,
- / daarnaast is zeer behoudend gerekend met een opbrengststijging van 0% en een jaarlijkse kostenstijging van 2%

9. Hoe wordt in de P&C cyclus over de voortgang gerapporteerd aan PS? Hoe vindt bijsturing (terugvalopties) plaats als ontwikkelingen daarom vragen? Wat zijn de terugvalopties (wat voor functies, potentiële kandidaten)? Is het mogelijk om deze functies nu al in het plan te betrekken en zo het risico en de benodigde investeringsruimte naar beneden te brengen? Als de terugvaloptie hiervoor op dit moment nog niet concreet genoeg is; is het college bereid om nu al aan de slag te gaan met een concrete invulling van deze optie? Is het college bereid om eerder en vaker (tweejaarlijks vanaf nu) te bezien of er in het functionele programma aanpassingen gemaakt moeten worden?

Over de voortgang (inclusief financiën) van het project wordt 2x per jaar door het Ontwikkelbedrijf gerapporteerd in haar reguliere aan de P&C cyclus gekoppelde voortgangsrapportage. Hierin wordt zichtbaar gemaakt wat de inhoudelijke voortgang is van het project, hoe de kosten en opbrengsten zich verhouden in de tijd en in hoeverre de gecalculeerde risico's zich al dan niet voordoen. Deze 'projectmonitor' geeft u de gelegenheid om uw controlerende taak uit te voeren.

Het huidige plan voorziet in een flexibel programma met een mix van functies gebaseerd op het ontwikkelingsconcept 'de Ambachtsplaats voor creativiTijd'. Dit ontwikkelconcept zal worden vertaald in het bestemmingsplan en biedt de mogelijkheid om 'organisch' te ontwikkelen c.q. te groeien en in te spelen op ontwikkelingen en kansen in de markt. In die zin zal het programma binnen de kaders steeds worden bijgesteld.

