

Statenmededeling

Onderwerp

Cultuurhistorische complexen: Verkoop aantal gebouwen leerfabriek KVL.

Datum

27 maart 2018

Documentnummer

GS: 4338989

PS: 4339556

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Het besluit tot voorgenomen verkoop van aantal gebouwen leerfabriek KVL.

Aanleiding

Achtergrond:

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. Het gezamenlijk eigendom met de gemeente Oisterwijk is toen gesplitst in het gedeelte Leerfabriek KVL met de bestaande opstallen en de omliggende gronden. De Provincie is volledig eigenaar geworden van het complex Leerfabriek KVL tegen haar aandeel in de participatie ter hoogte van € 5,0 miljoen.

Daarnaast is er budget voor de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Oisterwijk i.h.k.v. het saneren, bouw en woonrijp maken gereserveerd. Ook zijn ontwikkelkosten, beheer en exploitatiekosten, verkoopkosten en aanvullende middelen t.b.v. de verhuizing van het Europees Keramisch Werkcentrum (EKWC) opgenomen. Dit heeft tot een kredietruimte van in totaal € 27,2 miljoen voor het project geleid. Het project is uitgevoerd voor rekening en risico van het ontwikkelbedrijf waarbij in 2013 een geprognostiseerd verlies van € 4,9 miljoen vanuit het investeringskrediet grote erfgoedcomplexen is afgedekt.

Conform het beheersstatuut van het ontwikkelbedrijf Provincie Noord-Brabant en het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten, is op basis van gerealiseerde boekwaardes en geprognoseerde opbrengsten een aanvullende voorziening getroffen van € 3,8 miljoen. Omdat de markt nog maar net aan het aantrekken was, is er voorzichtigheidshalve een verschil voorzien tussen de verwachte boekwaarde bij verkoop (1 juni 2018) en de bieding van het winnende plan van € 3,8 miljoen. Deze voorziening hoeft naar verwachting niet aangesproken te worden. Dit is mede afhankelijk van de definitieve afsluiting van het project waarbij ook nog de afrekening met de gemeente over de samenwerkingsovereenkomst plaats moet vinden en de verkoop van het EKWC gebouw aan EKWC.

Datum

27 maart 2018

Documentnummer

GS: 4338989

PS: 4339556

Doelen:

Met de herontwikkeling van het cultuurhistorische complex "de leerfabriek KVL" zijn een aantal vervallen Rijksmonumenten, als "Must" uit de verhaallijn innovatief Brabant, gerestaureerd, herbestemd en daarmee behouden voor de toekomst. Door het ontwikkelbedrijf is hierdoor ervaring opgedaan met het totale speelveld van de herontwikkeling van cultureel erfgoed. De provincie heeft een concept opgesteld "de ambachtsplaats voor creativiteit", een bestemmingsplan procedure doorlopen, de Rijksmonumentale-gebouwen gerestaureerd, huurders gevonden, het verhaal van de leerfabriek KVL uitgedragen en zichtbaar gemaakt naar de toekomst. Hierbij zijn mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt betrokken en zijn door JOB- house studenten ingezet voor de herontwikkelingsopgave. Met tal van rondleidingen, open dagen, symposia en congressen hebben veel bewoners, partijen en bedrijven kennis kunnen nemen van en lering kunnen trekken uit de herontwikkeling. Daarmee is de rol die deze plek vanuit de geschiedenis maar ook nu en in de toekomst inneemt sterk uitgedragen.

Eén plek die door marktfalen vervallen was is nu getransformeerd naar een plek waar meer dan 60 bedrijven graag ondernemen en mensen graag komen, werken en wonen. Om ook onze financiële doelstelling te halen is in 2016 een marktconsultatie uitgevoerd. Met deze consultatie is verkend welke vraag er in de markt is en hoe de provincie als eigenaar van de gebouwen het beste de gebouwen op de markt kon zetten. Het betreft als Rijksmonumenten: het hoofdgebouw, het ketelhuis en de brandweergarage en als niet Rijksmonument het nog te herontwikkelen U gebouw. Het EKWC gebouw is buiten de verkoop gehouden. Voor het EKWC gebouw geldt dat ten tijde van de verhuizing is afgesproken dat EKWC eigenaar wordt van het besloten deel en eigenaar kan worden van het publieksdeel. Waarbij zij in eerste aanleg beide delen zijn gaan huren. Met EKWC zijn we in een vergevorderd stadium om ook daar de verkoopovereenkomst te kunnen gaan sluiten. De marktconsultatie heeft geleid tot de conclusie dat er weer een vragende markt was en dat alle gebouwen samen op de markt brengen de beste propositie was. Daarmee zijn alle Rijksmonumenten en het nog te herontwikkelen U gebouw in één perceel in de markt gezet.

Datum

27 maart 2018

Documentnummer

GS: 4338989

PS: 4339556

De Verkoop:

In januari 2017 is een openbare tenderprocedure op basis van inschrijving gestart. Ten behoeve van de tenderprocedure is een selectieleidraad opgesteld. Door deze selectieleidraad was a. helder wat er verkocht werd, b. welke procedure gevolgd werd en c. op welke onderdelen geselecteerd en gegund werd door de provincie. Bovendien zijn er uitsluitingsgronden benoemd (de integriteit van de partijen) en geschiktheidseisen (op financieel economische draagkracht en technische bekwaamheid). Dit heeft 7 visies opgeleverd van partijen die hiermee aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn in de aankoop van onze gebouwen en welk plan zij ambiëren. De uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen hebben geen aanleiding gegeven tot uitsluiting van partijen. Bovendien is er door de BIBOB afdeling een integriteitscheck uitgevoerd per partij. Ook die hebben geen aanleiding gegeven tot uitsluiting. De visies zijn door de selectiecommissie beoordeeld op de selectiecriteria welke uit 3 hoofd thema's bestonden met bijbehorende subonderdelen (de selectiecriteria zijn tevens de gunningscriteria):

1. Conceptuele en functionele invulling [wegingsfactor 50%]
2. Cultuurhistorie [wegingsfactor 25%]
3. Financieel duurzame ontwikkeling en exploitatie (wegingsfactor 25%)

De selectieprocedure heeft geleid tot 4 plannen die door zijn gegaan naar de dialooffase. Eén van de afgevallen partijen heeft hierop bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is in goed overleg afgewikkeld. Vervolgens heeft één van de partijen, die door was, zich teruggetrokken gaande het proces, vanwege tijdgebrek. De nummer 5 is vervolgens ingeschoven ter vervanging van deze partij. Dit was toevallig ook de partij die bezwaar had gemaakt.

Alle partijen hebben architecten en andere adviseurs in de arm genomen om invulling te geven aan de uitwerking. Met alle partijen zijn 3 dialooggesprekken gevoerd. Bij elk gesprek stond één van de hoofdthema's van de selectie en gunningscriteria centraal. De gesprekken zijn gevoerd door de beoordelingscommissie aangevuld met personen die advies gegeven hebben op de verschillende onderdelen. De beoordelingscommissie bestond uit een delegatie van de provincie, vertegenwoordiging van de gemeente Oisterwijk en een externe deskundige op het onderdeel cultuurhistorie. Er is tevens extern advies ingewonnen op de ruimtelijke kwaliteit bij de supervisor van de gemeente en op het financiële onderdeel bij een adviesbureau.

Het proces is twee keer in samenspraak met de deelnemende partijen opgeschort. Eenmaal doordat partijen zelf aangedragen hebben meer tijd nodig te hebben voor de uitwerking en eenmaal omdat alle plannen afweken van het huidige bestemmingsplan. Hierdoor had de gemeente meer tijd nodig om een standpunt, gedragen door B&W en de gemeenteraad, te formuleren waarmee de deelnemende partijen meer zekerheid hebben gekregen over de haalbaarheid van de voorstellen. De indieners hebben duidelijkheid gekregen over welke onderdelen afwijken van het bestemmingsplan, welke onder een wijzigingsbevoegdheid van B&W kunnen vallen en voor welke onderdelen een omgevingsvergunning volstaat. Vanwege de argumentatie van de supervisor van

de gemeente hebben B&W en de gemeenteraad al een standpunt ingenomen over de onderdelen die zij bereid zijn te wijzigen n.a.v. het plan. De plannen zijn door de beoordelingscommissie op kwaliteit beoordeeld waarbij alle plannen op de hoofdthema's voldeden in voldoende mate tot uitstekend.

Datum

27 maart 2018

Documentnummer

GS: 4338989

PS: 4339556

Op het onderdeel kwaliteit konden de partijen 50 punten halen. Daarnaast zijn bij de gunning ook punten toegekend aan de prijs. Een bod onder de € 5,0 miljoen kreeg 0 punten en vanaf € 5,0 miljoen leverde elke € 150.000 meer één punt op. Omdat de Rijksmonumentale gebouwen herbestemd zijn en onze doelen gerealiseerd zijn is bepaald dat naast kwaliteit de prijs een belangrijke en daarmee ook doorslaggevende rol moet kunnen spelen.

Besluit:

Vanwege de doelstellingen die op KVL zijn gehaald, de toegevoegde waarde van het winnende plan, de transparante manier van verkopen en de positieve uitkomst van de verkoopprocedure is besloten om de gebouwen die te koop zijn aangeboden op KVL aan de winnaar van de tenderprocedure te verkopen, zijnde Polimeks. Hiermee gaat KVL de volgende fase in en zal de nieuwe eigenaar de door ons ingeslagen weg voortzetten en versterken met zijn verdere planuitwerking (zie bijlage 1) en herontwikkeling van het U gebouw. Het plan is opgenomen in de concept verkoopovereenkomst. Daarmee verplicht de koper de plannen zoals voorgesteld uit te zullen voeren en ons een aankoopbedrag van € 14.025.000 te voldoen. Indien in de uitvoering van het plan afgeweken wordt staat beschreven in welke gevallen de kopende partij, ter compensatie van het niet nakomen van zijn plan, aanvullend financieel af moet rekenen.

Bevoegdheid

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

Kernboodschap

1. *Leerfabriek KVL wordt verder doorontwikkeld door de markt.* Provincie en gemeente hebben gekozen voor een plan dat ons concept "ambachtsplaats voor creativiteit" als uitgangspunt neemt. De herontwikkeling die door ons is gestart wordt nu door de markt verder opgepakt en doorontwikkeld.
2. *Provincie en gemeente kiezen samen winnend plan*
De gemeente is actief tijdens de procedure betrokken en heeft deelgenomen in de selectie en beoordelingscommissie. Daar is in consensus het winnende plan gekozen.

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.*

Met het doorlopen proces is er een partij gevonden die met veel passie en betrokkenheid de locatie gaat exploiteren en verder gaat herontwikkelen.

2. *De provincie stoot een vastgoedlocatie in het centrum van Oisterwijk af.*
Het tijdelijk eigenaar, ontwikkelaar en exploitant zijn brengt risico's met zich mee. De provincie heeft het complex ontwikkeld, geëxploiteerd, beheerd en onderhouden. Door nu een partij geselecteerd te hebben op basis van een degelijk plan en prijs kan het object worden overgedragen aan de markt.
3. Het project blijft binnen het vooraf ingeschatte verlies dat in 2013 is vastgesteld van € 4,9 miljoen. In totaal wordt er naar verwachting 25,4 miljoen uitgegeven aan KVL en komt er 20,5 miljoen terug uit de markt via huurpenningen en verkoop inkomsten.

Europese en internationale zaken

Er is geen sprake van staatssteun. Er is sprake van een open verkoopprocedure waarbij in concurrentie de marktprijs tot stand is gekomen.

Communicatie

Er wordt een gezamenlijke persconferentie met de gemeente en Polimeks op vrijdag 30 maart georganiseerd en er zal een persbericht verzonden worden. Huurders worden geïnformeerd met een nieuwsbrief en in overleg met Polimeks zal er een bijeenkomst voor huurders worden belegd. Tot 20 dagen na besluitvorming hebben de afgevallen partijen de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen.

Vervolg:

- 30 maart persmoment plus persbericht
- rond 18 april ondertekening koopovereenkomst
- 1 juni levering gebouwen

Via het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf zal over de voortgang worden gerapporteerd. Daarin zal u ook geïnformeerd worden over de nog af te ronden onderdelen van het project zijnde: afhandeling samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Oisterwijk en de verkoop van het EKWC gebouw aan EKWC.

Bijlage:

1. Het winnende plan van Polimeks: Ambachtsplaats 2.0.

Datum

27 maart 2018

Documentnummer

GS: 4338989

PS: 4339556

Datum

27 maart 2018

Documentnummer

GS: 4338989

PS: 4339556

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.