

Statenvoorstel 24/12 A

Voorgestelde behandeling :

PS-vergadering : 11 mei 2012

Statencommissie : Commissie voor Cultuur en Samenleving,
13 april 2012

Onderwerp

Verwerving en ontwikkeling industrieel erfgoed de Dongecentrale vanuit het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

Directie

Sociale en Culturele
Ontwikkeling

Bijlage(n)

8

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Samenvatting

Gedeputeerde Staten leggen het voornemen tot gedeelde aankoop van de Dongecentrale in Geertruidenberg ter instemming voor aan Provinciale Staten. Na de kaderstelling, waarin de uitgangpunten en randvoorwaarden van het investeringsprogramma grote erfgoedcomplexen zijn vastgelegd in 2010 (PS 78/10A) 2011 (PS 49/11A) liggen de eerste twee herbestemmingslocaties nu ter besluitvorming. Dit dossier betreft de Dongecentrale in Geertruidenberg.

Met de herbestemming van grote erfgoedcomplexen investeert de provincie in het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Door samen met partners te investeren in kwaliteit heeft de provincie tot doel de concurrentiekracht van Brabant met andere Europese stedelijke regio's aan te gaan. De provincie zoekt bij de herontwikkeling van de grote erfgoedcomplexen naar een samenwerking tussen overheid, onderwijs, ondernemers en de omgeving. Met de investeringen in de herbestemming van de grote erfgoedcomplexen neemt de provincie een actieve rol in het anders omgaan met het behoud van erfgoed. De middelen worden hierbij zoveel mogelijk revolverend ingezet, met als uitgangspunt het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf.

Dit dossier betreft de Dongecentrale in Geertruidenberg. Hier ligt een kans om samen met een ervaren partner, een expert op het gebied van herontwikkeling (BOEi) de restauratie en de herbestemming te starten van een icoon van Brabant. De Dongecentrale was de eerste provinciale energiecentrale van Brabant en is van grote betekenis geweest in de industrialisering van Brabant. Het is de voorloper van de Amercentrale, die vlakbij ligt. Door de komst van de

Amercentrale is de Dongecentrale overbodig geworden. De afgelopen tijd is gebruikt om de Dongecentrale te ontmantelen. Op dit moment is de Dongecentrale buiten werking en staat dus leeg. De centrale en het filtergebouw zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast bevinden zich op het terrein een kantorencomplex, garageboxen en een zevental bedrijfswoningen. De provincie wordt met dit PS-besluit tijdelijk mede-eigenaar, samen met BOEi. De komende vijf jaar gaat de provincie samen met BOEi zoeken naar een nieuwe toekomstbestendige invulling voor het complex. De provincie wordt voor € 0,50 voor vijf jaar mede eigenaar en investeert maximaal tot € 1.200.000,- in de beheers-, ontwikkel en onvoorziene kosten voor de Dongecentrale.

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

1. De Uitdaging

De herontwikkeling van de Dongecentrale is een uitdaging, er zijn kansen en er zijn belemmeringen. De centrale ligt aan het riviertje de Donge nabij de Biesbosch maar dat staat wel op een bedrijventerrein. De centrale staat leeg maar het is wel een rijksmonument. De centrale is een groot imposant gebouw maar het bevat wel met een enorme turbine. Het gebouw is prachtig maar het is wel een voormalige energiecentrale. In de Verkenning (zie bijlage 1) is een eerste onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de herontwikkeling van deze voormalige energiecentrale. Hierin zijn kansen en belemmeringen benoemd. Een ding is zeker een succesvolle herontwikkeling zal de Dongecentrale een nieuwe toekomst geven en daarmee verbinden met de geschiedenis van Brabant.

2. Achtergrond en context

Na de kaderstelling, waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden van het investeringsprogramma grote erfgoedcomplexen zijn vastgelegd in 2010 (PS 78/10A) 2011 (PS 49/11A) liggen de eerste twee herbestemmingslocaties nu ter besluitvorming. Bij het statenbesluit van 9 december 2011 is een amendement aangenomen met een concretisering van de financiële uitgangspunten (zie verder onder financiën).

De doelstelling is om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst én te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie. Om deze doelstelling te bereiken kent het investeringsprogramma vier actielijnen:

1. Herontwikkeling: Behoud en ontwikkeling van leegkomende grote erfgoedcomplexen;
2. Hergebruik: Vinden en verbinden van nieuwe (tijdelijke) eigenaren;
3. Herbeleven: Het vertellen van het verhaal van de identiteitsdragers van Brabant;
4. Herontdekken: Kennis verdiepen, verspreiden en verbinden.

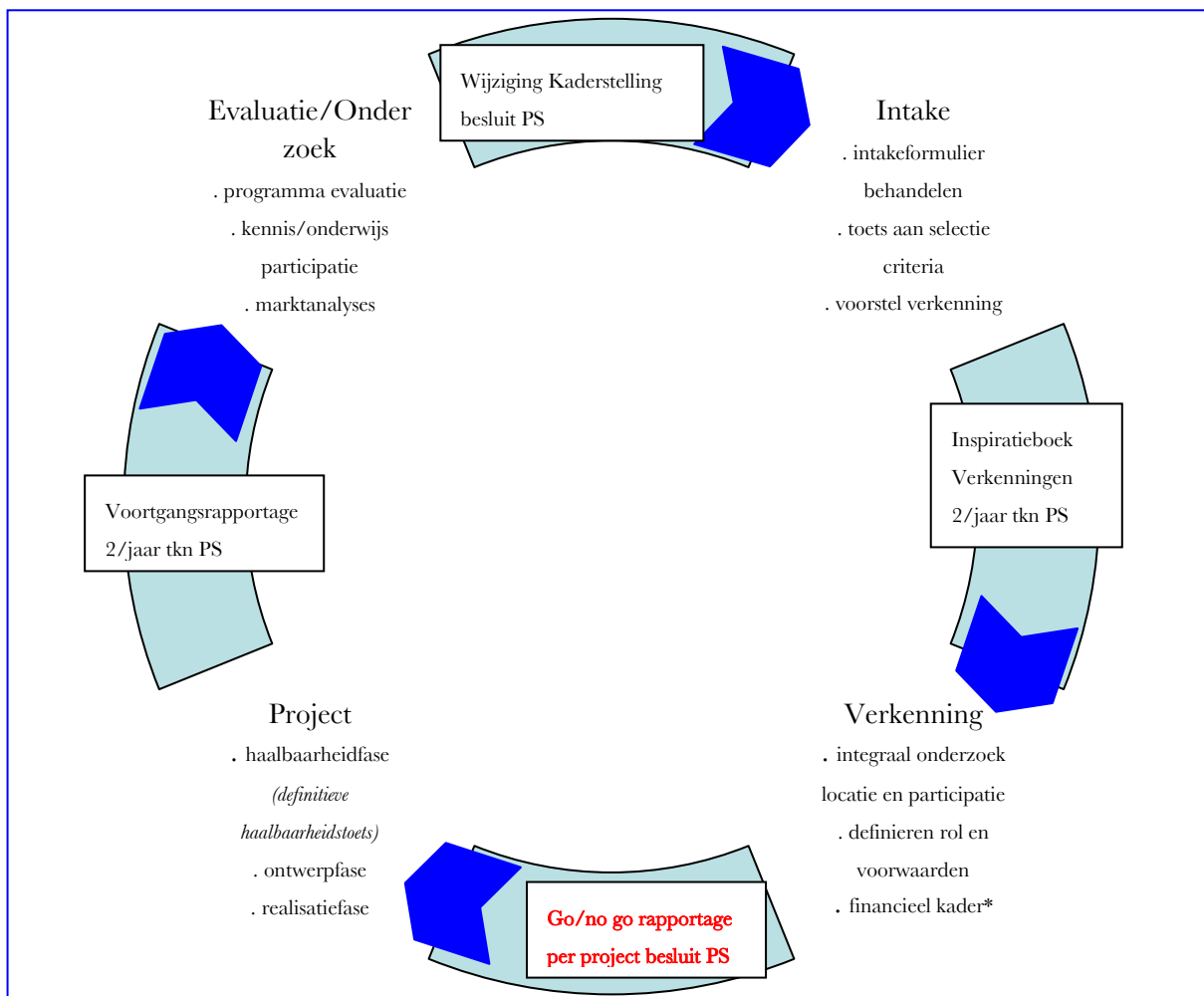
Op dit moment is, vanuit actielijn 1, een aantal voorstellen m.b.t. investeringen in locaties ambtelijk in voorbereiding (volgens het cyclisch uitvoeringsproces, zie onderstaand schema). Het voorstel over de Dongecentrale is een van de eerste van een reeks voorstellen in de komende jaren en bevindt zich nu bij het go/no go moment voor de projectfase.

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356



Meer informatie over de andere locaties is te vinden in de lijst met verkenningen die 2 keer per jaar ter informatie aan de commissies CS en ROW wordt aangeboden. De eerstvolgende actualisatie van de lijst volgt rond de zomer 2012.

De investering in het toekomstbestendig maken van de Dongecentrale is een logische volgende stap in een reeks van besluiten die de afgelopen jaren zijn genomen op het gebied van de Cultuur en Ruimte en in het bijzonder erfgoed.

Relevante besluitvorming tot nu toe:

- Agenda van Brabant (juni 2010)
- Investeringsstrategie (juni 2010)

- Statenvoorstel ‘investeringsstrategie grootschalige cultuurhistorische complexen (december 2010)
- Visie monumentenbeleid (februari 2011)
- Structuurvisie met gebiedspaspoorten en historische landschappen (2010)
- Verordening Ruimte (inclusief Cultuurhistorische Waardenkaart) (2010)
- Statenvoorstel ‘nadere kaderstelling en stand van zaken’ grote erfgoedcomplexen (december 2011)

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

3. Beleidskader

3.1 Waarom investeren in de Dongecentrale?

De Dongecentrale heeft een belangrijke rol gespeeld bij de elektrificatie van de provincie Noord-Brabant. Elektriciteit is belangrijk geweest voor de ontwikkeling van de industrie in onze provincie. Deze elektriciteitscentrale heeft veel fabrieken hiervan voorzien, fabrieken die we nu als industrieel erfgoed beschouwen. Vanuit deze centrale is het eerste provinciale netwerk met leidingen aangelegd. Met recht kan hier gesproken worden van een icoon van het Brabants industrieel erfgoed.

3.2 Toepassen afwegingskader op Dongecentrale

Om te beoordelen of een complex in aanmerking komt voor een bijdrage uit het investeringsbudget van het programma Grote Erfgoedcomplexen is een afwegingskader vastgesteld (PS 78/10A en PS 49/11A). De afwegingsvraagstukken zijn schematisch weergegeven in het ‘stroomschema afwegingskader investering grote erfgoedcomplexen’ (zie bijlage 2). De Dongecentrale voldoet aan de gestelde inhoudelijke uitgangspunten. Hieronder volgt een toelichting op de afwegingen uit het schema.

Het complex zelf (monumentale status)

Op het terrein is een aantal gebouwen aanwezig waaronder twee rijksmonumenten: de centrale zelf en het filtergebouw.

Urgentie

De Dongecentrale staat leeg. Leegstand leidt meestal snel tot verval. En verval leidt tot hogere kosten bij restauratie. De Dongecentrale is een voorbeeld van leegstaand erfgoed dat niet gesloopt kan en mag worden. Er moet dus gezocht worden naar mogelijkheden om deze gebouwen te ontwikkelen. Dit traject kost tijd en energie. Naar verwachting is binnen de periode van vijf jaar bekend welke herontwikkelingsmogelijkheden het complex heeft. De provincie is samen met BOEi initiatiefnemer in de aankoop en de herontwikkeling van de Dongecentrale. Uitgangspunt is behoud van het erfgoed en door samenwerking en op een vernieuwende wijze allianties te sluiten zal de herontwikkeling meer kans van slagen hebben. Door samen te werken met BOEi kunnen we dit bereiken. BOEi heeft kennis en ervaring in het ontwikkelen van dit soort industriële complexen.

Betekenis/identiteit

De Dongecentrale is gebouwd in 1919 met als doel de elektriciteitsopwekking provinciaal te regelen. Het gebouw is een voorbeeld van utiliteitsbouw uit die tijd. De elektriciteitscentrale heeft aantrekkingskracht gehad op de arbeiders uit Geertruidenberg, velen hebben hier gewerkt. De ligging van de centrale aan het riviertje de Donge is betekenisvol. De levering van water aan de centrale is nog terug te lezen in het filtergebouw dat er staat. En er is een (zicht)relatie met zijn grote broer de Amercentrale die met zijn grote koeltorens aan de rivier de Amer staat. Zie ook [het videotestament](#).

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

Participatie gemeente

Onze financiële partner in de herontwikkeling is BOEi. De gemeente Geertruidenberg speelt een rol bij de gebiedsontwikkeling rondom de Dongecentrale. De ontwikkeling valt binnen gebiedsontwikkelingen van de Dongeoevers. De gemeente ontwikkelt de Dongeoevers zelf en heeft diverse plekken aangewezen voor recreatieve doeleinden, hierin wordt de samenwerking met de gemeente gezocht. Daarnaast is de gemeente eigenaar van het fort Lunetten dat ook een rol moet gaan spelen in de recreatieve ontsluiting van Geertruidenberg over het water. Zie ook bijlage 8.

Mogelijke herbestemmingen

Er zijn al externe partijen die initiatieven hebben geventileerd voor mogelijke gebruiksfuncties. Zie verdere uitwerking paragraaf 4. Gedacht wordt aan:

- Sport (klimmuur, skatehal)
- Opslag mogelijkheden
- Kantoren
- Horeca
- Recreatie en toerisme (met name aan de Donge)

Agenda van Brabant

De nieuwe toekomst van de Dongecentrale krijgt een invulling met ambitie. Hiermee wordt aangesloten bij de ambities vanuit de Agenda van Brabant, waarin wordt gestreefd naar een bijzonder leef- en vestigingsklimaat ontwikkelen. Hiervoor is het van belang om de verbindingen te leggen tussen de cultuurhistorische complexen. Bij iedere locatie zullen de uitgangspunten van de Agenda van Brabant worden toegepast. Dit houdt in dat op iedere te ontwikkelende locatie ruimte wordt gemaakt voor high tech en high touch. Inzet van high tech bij de innovatieve toepassing van de nieuwe functie. Bijvoorbeeld nieuw vorm van creatief ondernemen of ruimte voor andere innovatieve startende ondernemers. En high touch door te kiezen voor een sociaal verantwoorde ontwikkeling. Bijvoorbeeld door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en duurzame producten te betrekken.

Daarnaast wordt de culturele potentie ingezet voor het publieksbereik en stimulering van de regionale economische potentie. Het verhaal van de plek wordt beleefbaar door de locatie ruimte te bieden om de betekenis van deze locatie voor Brabant te vertellen en dit beleefbaar te maken voor het brede publiek. Een regionale/ en lokale community realiseren zodat de

herbestemming niet op zich zelf staat, maar in samenhang met omgeving en in samenwerking met lokale en regionale verbonden ondernemers vorm krijgt. Er wordt tijd genomen voor kwaliteit en innovatie bij het kiezen van de (tijdelijke) eigenaren en de richting van de nieuwe ontwikkelingen in de historisch waardevolle plekken. Hierbij is ook oog voor het aspect duurzaamheid. Met de herontwikkeling van het complex dient ondernemingsruimte te worden gecreëerd, de provincie staat voor een open ontwikkelingsaanpak bij de herbestemming, zowel qua methodiek als eindresultaat. De te ontwikkelen locaties worden zoveel als mogelijk open gesteld voor publiek.

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

Aansluiting andere beleidsvelden van de provincie

In de verdere uitwerking van het projectplan voor de Dongecentrale zal de aansluiting met de overige investeringsstrategieën en andere provinciale beleidsvelden mogelijk een rol spelen. Dit zal in de planontwikkeling worden uitgewerkt.

Vanuit de provincie met betrekking tot het tijdelijk gebruik worden ook verbindingen gelegd met de aanloopactiviteiten in het kader van Brabant Culturele Hoofdstad en andere innovatieve activiteiten op het gebied van kunst en cultuur.

Sluitende exploitatie en passend binnen budget

De verwervingskosten voor de provincie bedragen € 0,50. De kosten voor beheer en herontwikkeling zijn in overleg met BOEi gemaximeerd op € 300.000,-- per jaar, waarvan de provincie de helft financiert. Een eenmalige kostenpost is er voor het opstellen van het bestemmingsplan, voorlichting e.a planontwikkelingskosten van € 250.000.

Op dit moment worden geen opbrengsten uit de herontwikkeling van de Dongecentrale voorzien. Dit houdt in dat de genoemde investeringen gezien moeten worden als voorcalculatorische verliezen. De uitgaven voor beheers- en ontwikkelkosten worden gefinancierd tot een bedrag van € 1.000.000,-- uit het investeringskrediet Erfgoedcomplexen. Voor investeringen uit het investeringskrediet Erfgoedcomplexen geldt een risico-opslag voor een post onvoorzien van 20% dat gehanteerd moet worden, zodat er een beroep wordt gedaan op een bedrag van € 1.200.000,-- op het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.

Verdere investeringen kunnen nodig zijn voor het tijdelijk kunnen verhuren van (delen van) het complex of voor de nieuwe functie in het complex. Deze investeringen worden enkel gedaan indien op het moment dat daar tegenover inkomsten uit het gebruik staan. Voor investeringen in een nieuwe functie geldt bovendien dat de gemeente Geertruidenberg hiermee instemt en bereid is de procedures te starten die de nieuwe functie mogelijk maken

Mede-investering door partners

BOEi investeert 50% van alle kosten die betrekking hebben op verwerving, beheer en herontwikkeling. De provincie zal de samenwerking met de gemeente actief inzetten. Uitgangspunt is dat de provincie verdere investeringen doet als

de gemeente planologische medewerking verleent. Met de gemeente is overleg gevoerd over hun ambities op het gebied van recreatie en toerisme van de Dongeoevers en fort Lunetten aan te laten sluiten bij de ontwikkelingen op het complex Dongecentrale.

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

BOEi is de partij waarmee wij deze locatie willen gaan herontwikkelen. BOEi staat voor Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed.

BOEi is een non-profit organisatie die zich bezighoudt met herbestemmen van industrieel erfgoed. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als ontwikkelaar, belegger of adviseur. Bij deze maatschappij is veel ervaring op het gebied van herbestemmen van industrieel erfgoed. Een aantal sprekende voorbeelden: de DRU fabriek in Ulft en de Locloods in Roosendaal. De kennis van BOEi en hun ervaringen leveren binnen het programma Erfgoedcomplexen een zeer waardevolle bijdrage.

www.boei.nl

www.drucultuurfabriek.nl

Onrendabele top

Vooraf wordt rekening gehouden met een onrendabele top van € 1,2 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat er door het ontbreken van contractuele opbrengsten geen inkomsten tegenover de uitgaven kunnen worden gerekend. Samen met BOEi wordt er vanaf het begin alles aangedaan om zo snel mogelijk bestaande huurcontracten te continueren zodat snel inkomsten gegenereerd kunnen worden. Het zoeken naar mogelijkheden voor nieuwe huurders wordt direct opgepakt.

Ook op het moment dat het complex weer wordt afgestoten wordt uitgegaan dat er mogelijkheden zijn om het complex te vermarkten tegen een prijs die gelijk is aan de gedane investeringen.

Risico's niet eenzijdig belegd

De financiële risico's zijn gelijkelijk verdeeld over BOEi en de provincie.

Markconformiteit

Het aankoopbedrag van € 0,50 voor de centrale, het filtergebouw, het kantorencomplex, de garageboxen en de zeven bedrijfswoningen en de afspraak dat de huidige eigenaar de kosten van de sanering van het aangetroffen asbest vergoed, zijn aanleiding geweest om het complex niet te laten taxeren.

3.3. Subsidie versus investering

In het verleden zijn er vaak provinciale subsidies verleend aan grote industriële complexen. Voorbeelden zijn de Zeeland in Bergen op Zoom of het Klokgebouw op Strijp S. De subsidiebedragen waren hoog en werden ingezet om de restauratie van deze complexen te realiseren. Met het inzetten van het investeringskrediet in dit voorstel zetten we wederom geld in om een monument te behouden met het voordeel dat als de restauratie is afgerond en er een nieuwe functie is gevonden de provincie dit monument kan verkopen en geld terugvloeit dat wederom ingezet kan worden voor een volgend project. Wij zien

dit als een nieuwe manier van het inzetten van provinciale middelen. Daarnaast zien wij de samenwerking met BOEi als een nieuwe manier van werken. De kennis van BOEi en de samenwerking tussen overheid en een non-profit organisatie is een alliantie om complexe zaken als de herbestemming van een energiecentrale gezamenlijk op te lossen door het inzetten van expertise en netwerk van beide organisaties.

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

4. Mogelijke herontwikkeling

4.1 Provinciale uitgangspunten

Voor de Dongecentrale wordt een nieuwe toekomst gezocht. De opgave is om een passende herbestemming voor het complex te vinden. De eerste gedachte over dit complex is om het te vullen met tijdelijke functies zodat er een cash-flow op gang komt. Met dit geld kan het onderhoud worden betaald. Daarnaast wordt daardoor tijd gecreëerd om een gedegen plan uit te werken voor een nieuwe functie die het complex een nieuwe toekomst geeft.

Tijdelijk gebruik

Het tijdelijke gebruik van de centrale wordt georganiseerd nadat we eigenaar zijn geworden. We organiseren die in samenwerking met BOEi. Er heeft zich al een aantal kandidaten gemeld om de centrale tijdelijk te mogen huren. Het kantoorgebouw is op dit moment deels verhuurd, geregeld met eenjarige contracten. De bedrijfswoningen zijn gered van de sloophamer, ze zijn op dit moment niet te bewonen; ons doel is ze te behouden en een nieuwe functie te geven.

Uitgangspunten

Alle gebruiksfuncties in het complex dienen een bijdrage te leveren aan de doelen van de topregio Brabant op het gebied van kennis en innovatie. Bij de invulling van het gebruik van de gebouwen wordt ingestoken op innovatieve vormen van gebruik (commerciële functies, maatschappelijk/cultureel). Ook de energiehuishouding dient een bijdrage te leveren.

Het gebruik van de centrale kan

- zich richten op de bestemming bedrijventerrein voor nieuwe bedrijvigheid zowel voor de behoefte van Geertruidenberg maar eventueel ook als niche-locatie in het kader van het logistieke netwerk van West-Brabant;
- zich ook gaan oriënteren op recreatieve en culturele functies met ruimte voor experimenten en exposeren;
- zich voegen in het ensemble van het totale complex maar ook maakt ook gebruik van de specifieke omgevingskenmerken, de mogelijkheden van de hal, de ligging aan het water, de nabijheid van de Biesbosch en nabijheid van het centrum van Geertruidenberg;
- een bijdrage leveren aan de doelen van de topregio Brabant op het gebied van kennis en innovatie;

- aansluiten bij de oorspronkelijke functie van energiecentrale die uitnodigt om in dat kader te excelleren;
- worden ingezet voor passende tijdelijke gebruiksfuncties;
- een onderdeel zijn van 2018 Brabants Culturele hoofdstad.

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

5. Financiën

5.1. Verwerving

De aankoop van het complex Dongecentrale geschiedt tegen het symbolisch bedrag van € 1, waarbij BOEi en de provincie gedeeld eigenaar worden. Het complex bestaat uit de voormalige energiecentrale, het filtergebouw, het kantoorgebouw, de bedrijfswoningen, magazijnruimte en garageboxen. Er is geen taxatierapport opgesteld. De aankoopsom is een symbolisch bedrag. De waarde van het complex gelet op de oppervlakte van het complex en het aantal gebouwen op het complex dekken altijd het symbolische aankoopbedrag.

De risico's van verontreiniging bij aankoop zijn gedekt door de verplichting aan BOEi al het aangetroffen asbest voor eigen rekening en risico te verwijderen; de aangetroffen radioactiviteit zit in een object dat niet wordt ontmanteld en in 2017 is de radioactieve straling binnen de daarvoor geldende normen.

De verwervingskosten voor de provincie bedragen € 0,50. Gelet op het aankoopbedrag en de verplichting aan BOEi na een periode van vijf jaar een bod op het complex te moeten uitbrengen, wordt binnen het Ontwikkelbedrijf geen voorziening voor de aankoop genomen.

5.2. Beheer en ontwikkelingskosten

BOEi heeft in december 2010 Bureau Franken uit Vessem gevraagd een raming op te stellen voor de bouwkosten voor instandhouding en restauratie van de gebouwen op het complex (bijlage 5). Voor de kosten voor in standhouding komt men uit op een bedrag van € 2.284.256. Totale restauratie vergt nog eens een bedrag van € 2.642.805.

Met BOEi is, gelet op de financiële mogelijkheden van BOEi, afgesproken jaarlijks niet meer dan € 300.000 beheer- en ontwikkelkosten in het complex te investeren. Hierin zijn alle kosten begrepen, zoals groot en klein onderhoud gebouwen, woz, verzekeringen en energie. Deze kosten worden gedeeld met BOEi. Eventuele hogere beheer- en exploitatiekosten dan het nu geraamde jaarlijkse bedrag worden alleen geïnvesteerd indien daar opbrengsten uit verhuur en/of verkoop tegenover staan.

De huidige opbrengsten uit de exploitatie van het complex bestaan uit de huuropbrengsten van de gedeeltelijke verhuur van het kantoorpand. Deze bedragen netto € 15.000 per jaar. BOEi heeft de huurder een verlenging van het tijdelijke huurcontract voorgelegd. Bureau Franken raamt de huuropbrengsten voor de bedrijfswoningen en garageboxen op € 25.300 per jaar. Gelet op het feit dat hiervoor geen contracten zijn afgesloten, worden deze

opbrengsten niet in de exploitatie opgenomen. Dit geldt ook voor de huuropbrengsten uit de continuering van de huurcontracten voor het kantoorpand. Zolang deze niet zijn ondertekend worden geen opbrengsten ingerekend.

Datum
20 maart 2012
Documentnummer
2913356

Typekosten	Bestaande uit	Bedrag
- Beheerskosten	50% van de maximale beheer- en onderhoudskosten gedurende vijf jaar	€ 150.000
- Ontwikkelkosten	- Voorbereiding (eenmalig) - Aanpassing bestemmingsplan (eenmalig)	€ 100.000 € 150.000
- Onvoorzien	20%	€ 200.000
- Opbrengsten	Geen definitieve contracten	n.v.t
Totaal		€ 1.200.000

De investering voor beheer, herontwikkeling en 20% onvoorzien bedraagt € 1.200.000,-. De investering vindt plaats ten laste van het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.

Overzicht verloop kredieten

Project	Budget	
	Ontwikkelbedrijf	Investeringskrediet cultuurhistorisch erfgoed
Totaal budget	60.000.000,00	57.500.000,00
<i>Dongecentrale Geertruidenberg</i>	<i>0,50</i>	<i>1.200.000,00</i>
Restant budget	59.999.999,50	56.300.000,00

Jaarlijks vindt een actualisering van de investeringsbehoefte plaats op basis van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten.

5.3 Kosten vs. Opbrengsten

De verwachting is dat deze investering terug is te zien in de marktwaarde van het complex op het moment van uitkoop door BOEi en dat een deel van de investeringen terug worden verdiend uit de tijdelijke verhuur. Een eventueel verlies bij het achterblijven van de marktwaarde bij het investeringsbedrag wordt genomen ten laste van het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.

5.4 Ondernemingplan

Streven is dat het investeringskrediet zoveel mogelijk revolverend wordt ingezet. In aanvulling op het kader, vastgesteld in december 2011 (49/11A) hebben de staten een amendement aangenomen waarin zij een uitgangspunt hebben

toegevoegd: “Bij de her te ontwikkelen complexen waarin de provincie investeert wordt ten behoeve van de afweging een ondernemingsplan overlegd waaruit blijkt dat het betreffende complex als gebouw na de herontwikkeling zowel functioneel als financieel op eigen benen kan voortbestaan zonder verdere financiële inbreng van de provincie.”

Datum
20 maart 2012
Documentnummer
2913356

Het PS-voorstel, dat nu voorligt, gaat over de verwerving van het complex. Daar ligt geen ondernemersplan aan ten grondslag maar een verkenning inclusief taxatie en grondexploitatie. Het ondernemersplan, opgesteld door de toekomstige gebruiker, volgt in de fase van de planontwikkeling en realisatie.

6. Risicobeheersing

Dit project wordt met ambitie gerealiseerd en elke ambitie brengt risico met zich mee. Ontwikkeltrajecten zeker grootschalige als het onderhavige, kennen altijd een risico. In de aanpak die de provincie voorstaat, is dit risico groter dan normaal:

- De provincie gaat bij de selectie van objecten waarvoor zij een investeringsvoorstel opstelt uit van het belang van het cultureel erfgoed en minder van de opbrengspotentie 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 identiteit daarvan.
- Marktomstandigheden kunnen zorgen voor herontwikkelingsopgaven met andere financiële uitkomsten; dit vraagt om flexibiliteit en mogelijk heroverwegingen van uitgangspunten.

6.1 Risicomanagement

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	Het is nog niet bekend of voor de functies van het tijdelijk gebruik of voor de functie als eindgebruik een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De gemeente heeft ambtelijk toegezegd aan alle passende herbestemmingen in principe medewerking te verlenen. Met de gemeente Geertruidenberg wordt nog een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en mogelijk in een later stadium een ontwikkel- en exploitatieovereenkomst.	Nee
Looptijd	Door de aankoop tegen een symbolisch	Nee

	bedrag wordt er nauwelijks rente toegerekend aan het aankoopbedrag. Na vijf jaar of uiterlijk zeven jaar als partijen daartoe besluiten wordt het object aan de meestbiedende verkocht. In het verkooptraject van het object is BOEi verplicht een bieding uit te brengen, zodat de provincie afscheid neemt van de betrokkenheid bij het object.	
Kosten of opbrengsten	De Dongecentrale wordt tegen een symbolisch bedrag aangekocht. De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten worden gemaximeerd op € 300.000 per jaar, waarvan 50% te betalen door de provincie. De totale investeringen voor de provincie zijn gemaximeerd op € 1.200.000, inclusief een 20% risicomarge. Hogere investeringen voor de consolidatie of herontwikkeling van het object zijn alleen mogelijk indien hier tegenover gegarandeerde opbrengsten uit verhuur en/of verkoop staan.	Het bedrag van € 1.200.000 is voorzien in het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.
Specifieke risico's	De Dongecentrale is een moeilijk her te ontwikkelen object, vandaar dat gekozen is voor het gezamenlijk met BOEi inzetten van de herontwikkeling. De saneringskosten voor het aangetroffen asbest komen voor rekening van BOEi. De aanwezigheid van nucliden in de turbine heeft geen consequenties zolang de turbine niet wordt ontmanteld, de straling is na 2017 binnen de daarvoor geldende waarden.	Nee
Omvang voorziening	Voorziening Ontwikkelbedrijf: € 0,50 Gelet op het aankoopbedrag wordt geen rente op het aankoopbedrag in rekening gebracht. Voorziening Erfgoedcomplexen: € 1.200.000 Er vindt jaarlijks een bijstelling van de voorziening plaats p basis van werkelijk gemaakte kosten.	

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

6.2 Exitstrategie

De afspraak met BOEI het complex na vijf jaar via een openbare inschrijving aan de meest biedende te verkopen, beperkt het risico van de provincie tot de periode van vijf jaar. BOEI heeft de verplichting in elk geval een bod op het complex uit te brengen. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten de termijn van vijf jaar tot verkoop van het complex met maximaal twee jaar te verlengen indien dit mogelijk is binnen de beschikbare budgetten en er perspectief is binnen de twee jaar op een gepast eindgebruik en/of hogere opbrengsten.

De exitstrategie, zoals beschreven, komt tegemoet aan het uitgangspunt van PS van geen langdurige (financiële) betrokkenheid van de provincie in de exploitatie van complexen.

6.3 Aandachtspunten

Bij de herbestemming van industrieel erfgoed dient als gevolg van de voormalige functie vaak rekening te worden gehouden met een aantal (milieu) omgevingsbeperkingen. Bij de Dongecentrale vragen asbest, de aanwezigheid van nuclide en de hoogspanningsleidingen aandacht bij de herontwikkeling. Contractueel is vastgelegd dat BOEI de verplichting heeft alle aangetoonde asbest zoals opgenomen in de asbestinventarisatie voor eigen rekening en risico te saneren. De aangetroffen nuclide in de turbine vormt geen probleem zolang de turbine niet wordt ontmanteld en na 2017 is het stralingsniveau zodanig dat ook ontmanteling geen probleem meer vormt. De turbine is een afgesloten geheel en niet toegankelijk voor personen. Het willen ontmantelen van de turbine ligt overigens niet in de lijn der verwachting. Want de aanwezigheid van de turbine is geduid als monumentaal waardevol door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed, waardoor de turbine is beschermd tegen sloop.

7. Begrotingswijziging

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om een exploitatiebudget, door middel van een budgettair neutrale begrotingswijziging, af te zonderen van het gevoteerde investeringskrediet voor cultuurhistorische complexen in de meerjarenbegroting. Voor het gedeelte van het ontwikkelbedrijf is reeds voor de cultuurhistorische complexen krediet afgezonderd. Een begrotingswijziging is hiervoor niet nodig. In onderstaande tabellen is het meerjarenperspectief weergegeven.

Exploitatiebegroting Dongeentrale Geertruidenberg										
Ontwikkelbedrijf: uitgaven										
Productnr.	Begr. post	Omschrijving	type uitgaven	specificatie	Uitgaven					
					2012	2013	2014	2015	2016	Total
02.01.03	2000462	Ontwikkelbedrijf	Onroerend goed	gebouw	0,50					0,50
			Financieringskosten	rente (5%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Uitgaven					0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50
Ontwikkelbedrijf: Inkomsten										
Productnr.	Begr. post	Omschrijving	type inkomsten	specificatie	Inkomsten					
					2012	2013	2014	2015	2016	Total
02.01.03	3000298	Ontwikkelbedrijf	Onroerend goed	gebouw					-0,50	-0,50
			Financieringskosten	rente (5%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Inkomsten					0,00	0,00	0,00	0,00	-0,50	-0,50
Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen: uitgaven										
Productnr.	Begr. post	Omschrijving	type uitgaven	specificatie	Uitgaven					
					2012	2013	2014	2015	2016	Total
		Grote erfgoedcomplexen	Financiering	rentevergoeding aan het ontwikkelbedrijf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			Ontwikkeling	voorbereiding en opstellen bestemmingsplan	125.000,00	125.000,00				250.000,00
			Beheer	exploitatie en onderhoud	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	750.000,00
			onvoorzien	20% reservering onvoorziene uitgaven	55.000,00	55.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	200.000,00
Total Uitgaven					330.000,00	330.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	1.200.000,00
Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen: inkomsten										
Productnr.	Begr. post	Omschrijving	type inkomsten	specificatie	Inkomsten					
					2012	2013	2014	2015	2016	Total
		Grote erfgoedcomplexen	Doorlegging ontwikkelaar	rentevergoeding aan het ontwikkelbedrijf					0,00	0,00
			Doorlegging ontwikkelaar	voorbereiding en opstellen bestemmingsplan					-250.000,00	-250.000,00
			Doorlegging ontwikkelaar	exploitatie en onderhoud					-750.000,00	-750.000,00
			Doorlegging ontwikkelaar	20% reservering onvoorziene uitgaven					-200.000,00	-200.000,00
Total Inkomsten					0,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00	1.200.000,00

8. Bestuurlijke rol in het vervolgtraject

Na het Statenbesluit start de projectfase. In deze fase start de voorbereiding en uitvoering van de daadwerkelijke herontwikkeling. De herontwikkeling vraagt een “open” en een dynamische aanpak. Gedeputeerde Staten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van deze projectfase. Het projectplan voor de Dongeentrale zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan GS.

Provinciale Staten worden via de voortgangsrapportage van het ontwikkelbedrijf geïnformeerd. Daarnaast ontvangen de commissies CS en ROW 2 keer per jaar ter informatie een actuele lijst met verkenningen.

2
imer

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

Datum

20 maart 2012

Documentnummer

2913356

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

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

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: M.A. Vugts toestel (073) 681 24 70

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Verkenning Dongecentrale
2. Stroomschema afwegingskader
3. [Videotestament](#)
4. Fotoreportage
5. Beheerexploitatie
6. Studie Herbestemming
7. Concept samenwerkingsovereenkomsten
8. Brief gemeente Geertruidenberg

Ontwerp-besluit 24/12 B

Voorgestelde behandeling :
PS-vergadering : 11 mei 2012
Statencommissie : Commissie voor Cultuur en Samenleving,
13 april 2012

Onderwerp

Verwerving en ontwikkeling industrieel erfgoed de Dongecentrale vanuit het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen

Datum

23 maart 2012

Documentnummer

2912870

Directie

Sociale en Culturele
Ontwikkeling

Bijlage(n)

8

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 20 maart 2012;
- gelet op de doelstelling om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst en te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant, dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie (PS 78/10A en PS 49/11A);

besluiten:

- in te stemmen met het voornemen van Gedeputeerde Staten tot de aankoop van de Dongecentrale voor een bedrag van € 0,50 te financieren uit het gereserveerde budget voor cultuurhistorische complexen van het Ontwikkelbedrijf;
- in te stemmen met het voornemen van Gedeputeerde Staten voor de financiering van de herontwikkelingskosten van de Dongecentrale van € 1.200.000,-. uit het investeringskrediet Erfgoedcomplexen;
- de programmabegroting van het investeringskrediet Erfgoedcomplexen te wijzigen;

's-Hertogenbosch, 11 mei 2012

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier