



Investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen

Voortgangsrapportage december 2013

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

1. Investeringsprogramma: doel, kaders, rollen
2. De Erfgoedfabriek Ontwikkelt: stand van zaken
3. Wat heeft de Erfgoedfabriek nog meer gedaan:
overige actielijnen
4. Wat komen we in de praktijk tegen?
5. Conclusies
6. Informatie over het investeringsprogramma

The background features a complex arrangement of geometric elements. A prominent blue line forms a stepped, staircase-like pattern on the right side. A thick orange diagonal line runs from the bottom right towards the center. A light blue line forms a large, rounded rectangular shape in the middle. A pink line forms a stepped pattern on the left. A grey line runs diagonally from the top left. A black line runs diagonally from the top right. A small red triangle is located at the bottom left. The text is centered in a bold red font.

1. Investeringsprogramma: doel, kaders, rollen

Investeringsprogramma en opgave

- Behoud erfgoed door herontwikkeling
- In 2018 20 complexen in ontwikkeling naar een nieuwe functie
- Fabrieken, kloosters, forten, kastelen
- Ingewikkelde objecten waarvoor de markt geen oplossing heeft
- Budget: ±120 miljoen euro



Investeringsprogramma en Brabant

- Geselecteerde objecten passen in de Agenda van Brabant
- Ze leveren een bijdrage aan het vestigings- en leefklimaat
- Ze leveren ook een bijdrage aan Brabant als topregio voor 'kennis en innovatie'
- De objecten passen in hun omgeving
- Ze vertellen het verhaal van Brabant
- In hun nieuwe functie zijn ze toegankelijk(er) voor het publiek



Investeringsprogramma en kaders

- Provincie heeft rol van ontwikkelaar, financier, eigenaar of gebiedsregisseur
- Geen subsidies, maar terugverdienend risicodragend investeren
- Ontwikkelen met andere ondernemende partners
- Variatie in ontwikkelconcepten
- Geen locatieontwikkeling, maar gebiedsopgave (integraliteit)
- Kwaliteitsborging: project- en programmaniveau
- Uiterlijk na 5-7 jaar uitstappen
- (Potentiële) projecten in Boek der Verkenningen
- Vinden en verbinden nieuwe economische dragers
- Economische en maatschappelijke spin-off
- Identiteit provincie versterken door verhaal van 'makers' levend te houden
- Kennis over herontwikkeling verdiepen en verbinden



Rolverdeling PS en GS

- ➔ PS heeft beleidskaders investeringsprogramma vastgesteld
- ➔ GS voert programma binnen beleidskaders uit
- ➔ PS controleert en toetst op uitvoering binnen kaders

Open blik is kenmerkend voor programma.

Investeringsprogramma en uitvoering

Kortom:

een **ondernemende provincie**

met een **ondernemende missie**

die deze op **Brabantse, verbindende** en **innovatieve** wijze uitvoert

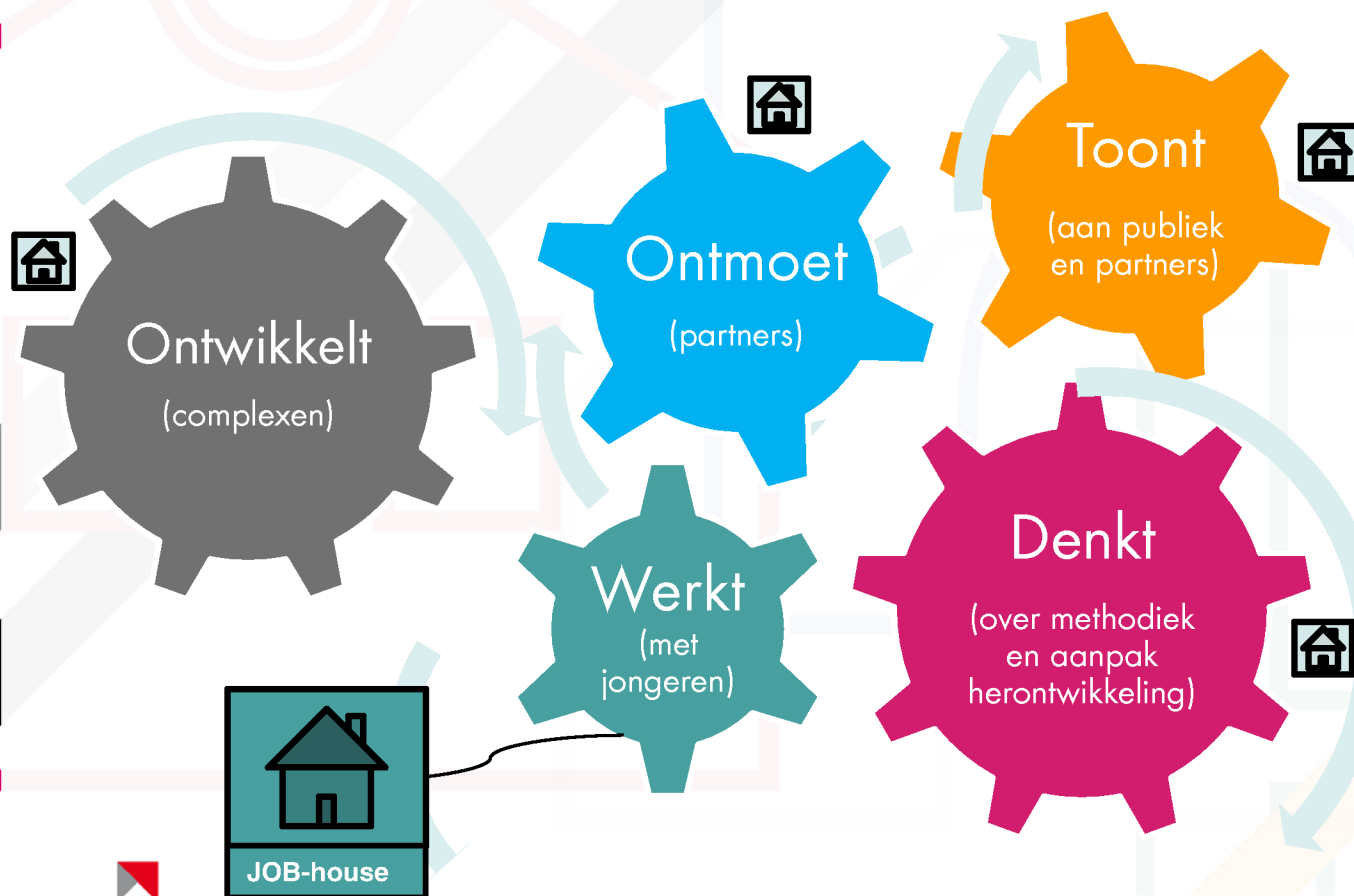
onder de noemer **DE ERFGOEDFABRIEK**



Investeringsprogramma en actielijnen



De Erfgoedfabriek ...





2. De Erfgoedfabriek Ontwikkelt: stand van zaken

Gevolgde procesarchitectuur



71

Intake

20

Verkenning

Contract

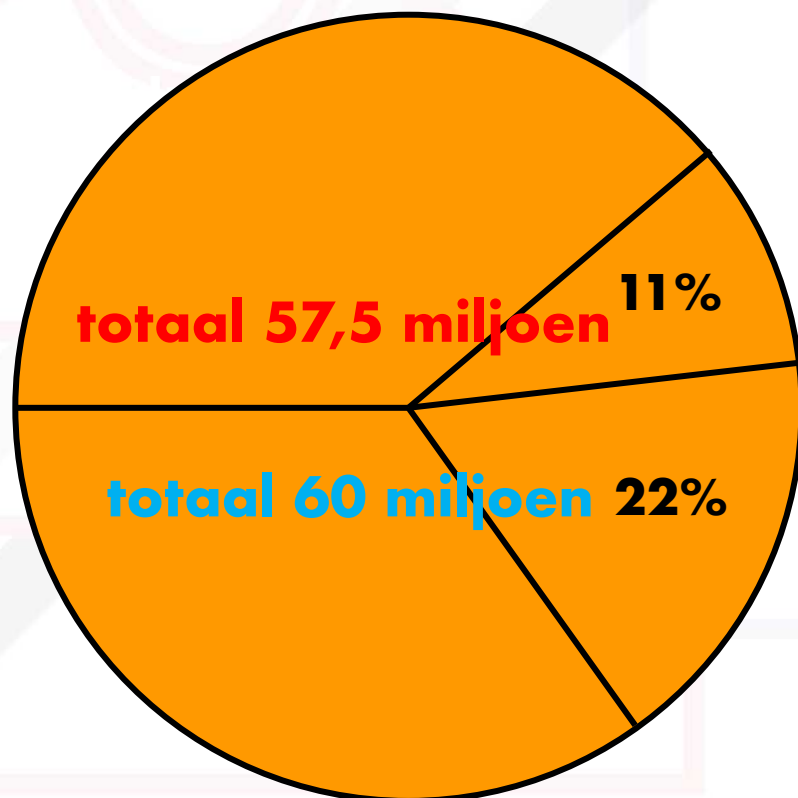
6

Beheer **Project** Ontwikkeling

Exploitatie

Aantallen per mei 2013
Zie ook [Boek der Verkenningen](#) en
halfjaarlijkse rapportage Ontwikkelbedrijf

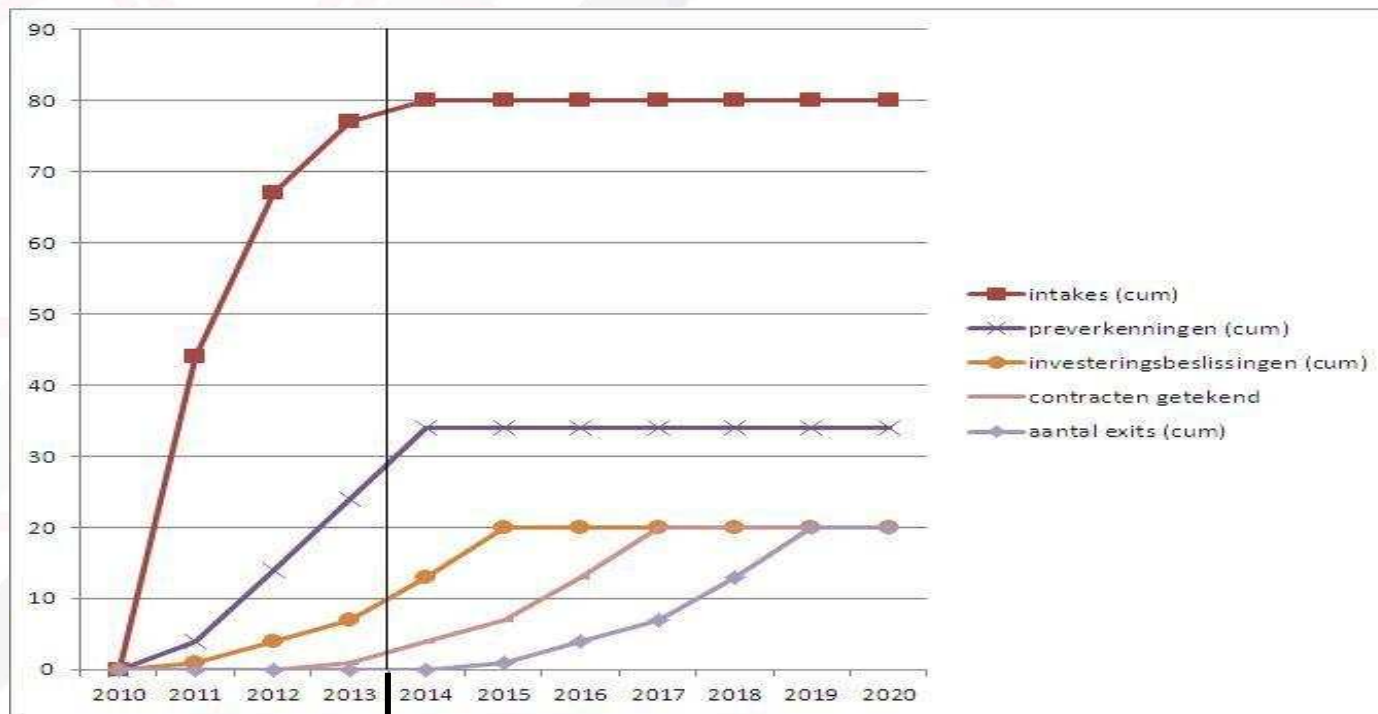
Bestemming middelen



-  = investeringskrediet
-  = Ontwikkelbedrijf

Voortgang in perspectief

Ontwikkelt

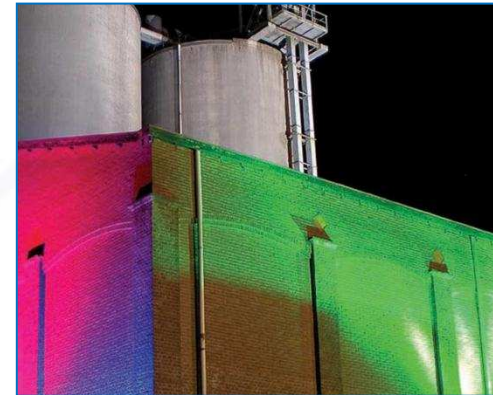


Gerealiseerd

Prognose

6 complexen in ontwikkeling

Ontwikkelt



Projecten en opgaven (1)



Moederhuis Fransiscanessen, Dongen

- Beheer: zorginstelling St. Mariaoord exploiteert complex. Verwachte rendement 2013 is 6,4%
- Ontwikkeling: transitie naar woonzorg in 2016 voltooid. Gesprek met congregatie over procedure vinden van nieuwe eigenaar cq belegger. Provincie stapt utierlijk 2017 uit complex.

Klooster Mariadal, Roosendaal

- Beheer: provincie is sinds oktober eigenaar. Situatie is tijdelijk verhuur aan partijen op basis van gebruikersovereenkomst
- Ontwikkeling: iom gemeente is [marktconsultatie](#) gestart

Projecten en opgaven (2)



Ontwikkelt

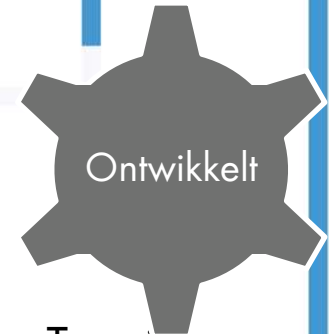
Leerfabriek KVL, Oisterwijk

- Beheer: asbestsanering begin 2014 gereed, daarna gebouwen wind- en waterdicht maken
- Ontwikkeling: exploitatie Leerfabriek draait op volle toeren, brandweergarage gerenoveerd en in gebruik. Renovatie kantoorgebouw/ledermagazijn per 2014, ingebruikname 1 mei 2014. Ondertekening samenwerkingsovereenkomst eind 2013

CHV, Veghel

- Beheer: Eigenaar is Noordkade BV. Concept is Food & Culture. Hierbinnen uiteenlopende activiteiten en evenementen
- Ontwikkeling: procedure omgevingsvergunning loopt. Provincie en Noordkade BV werken aan samenwerkingsovereenkomst voor herontwikkeling

Projecten en opgaven (3)



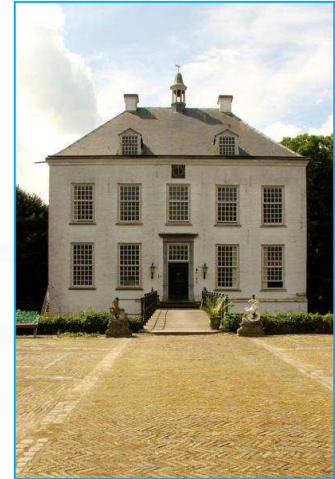
MOB-complex, Wanroij

- Beheer: doet huidige gebruiker, evenals openstelling complex. Terrein en opstallen doen dienst als opslag- en opleidingslocatie
- Ontwikkeling: omgevingsvergunning eind 2013 van kracht. Restauratie en herinrichting Q1 2014, oplevering Q3 2014. Het complex wordt een voorlichtingcentrum over de periode van de koude oorlog.

Dongecentrale, Geertruidenberg

- Beheer: Brim-subsidie aangevraagd voor groot onderhoud, overleg TenneT over plaatsing mast tbv 380 KV lijn, verdiepingen kantoorgebouw tijdelijk verhuurd, gesprekken met gemeente over tijdelijke verhuur van delen van complex, afkoppeling warmtenet en plaatsing nieuwe ketel, rondleidingen
- Ontwikkeling: met Boei en externe partijen ontwikkelen van concepten en ideeën en daarvoor investeerders en beleggers interesseren. DDW gebruikt als platform ideeënontwikkeling. Inzet: organisch ontwikkelingsproces. Energie is 'thema'

Greep uit verkenningen 2013-2014



Verkenningen op een rijtje

- Weverij De Ploeg, Bergeijk
- Tapijtenfabriek Bergoss, Oss
- Centrumontwikkeling Oudenbosch
- NS-werkplaats in Tilburg
- Klooster en 2 kerkjes, Velp
- Fort Sabina, Moerdijk
- Kloosters De Nieuwstraat, Breda
- Het Witte Kasteel, Loon op Zand
- Mariënborg, 's-Hertogenbosch
- Isabella Kazerna, Vught
- Kasteel Gemert, Gemert
- Huize Assisie, Biezenmortel
- ...

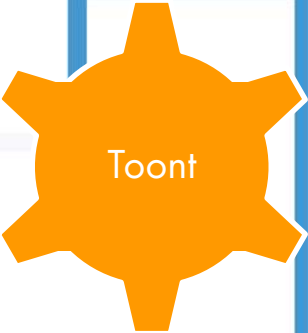
The background features a complex arrangement of geometric elements. A prominent blue stepped line runs vertically on the right side. A thick orange diagonal line crosses the bottom right corner. A light blue stepped line is visible in the lower right. A pink stepped line is on the left. A grey diagonal line runs from the top left towards the center. A black diagonal line runs from the top center towards the right. A light pink circle is located in the upper left quadrant. A small red triangle points upwards in the bottom left corner.

3. Wat heeft de Erfgoedfabriek nog meer gedaan: overige actielijnen.

De Erfgoedfabriek Ontmoet



- Database ontwikkeld met 500+ relaties
- Objectgerichte Ontmoetingen voor PS (Beeldvormingsdagen), GS en directie
- Dagelijks gesprekken met investeerders, gebruikers, ontwikkelaars
- Ontmoeting met het veld in KVL (april 2013)
- Social Design-aanpak met Universiteit van Eindhoven op Dutch Design Week 2013 (over de Dongecentrale)
- Workshop Nationaal Monumentencongres 2013



Toont

De Erfgoedfabriek Toont

- Key note posities op Het Nationale Monumentencongres 2012 en [2013](#)
- Prominente plek op symposium Ruimtelijke Kwaliteit 2013
- 6 [films](#) over erfgoedcomplexen (project/verkenning)
- www.brabant.nl/erfgoedfabriek
- 2 edities [Boek der Verkenningen](#)
- Update Erfgoedfabriek (digitale [nieuwsbrieven](#))
- Voorloper [Erfgoedatlas](#) ontwikkeld (Sporen van Brabant)
- Publiciteit in [Brabant Magazine](#)
- Open Monumentendag 2012 en 2103: complexen open
- Uitrol JOB-house (zie verder)



Denkt

De Erfgoedfabriek Denkt

- Masteropleiding Iconen van Brabant (TU/e) gaat 3e jaar in
- Onderzoek TU/e naar netwerkstrategieën
- Fontys en St. Lucas zijn aangehaakt op KVL
- Q-team (kwaliteitsteam) heeft finaal advies over programma gegeven
- BERK is op programma aangehaakt
- Steuninstellingen betrokken: Monumentenwacht, Monumentenhuis en Erfgoed Brabant Met PON zijn afspraken gemaakt over monitoring programma
- Met Telos zijn afspraken gemaakt over coördinatie kennisvragen en adviezen van Universiteiten en Hogescholen

De Erfgoedfabriek Werkt: JOB-house



JOB-house is de jongerenlijn in/door de Erfgoedfabriek

Voorbeelden JOB-house initiatieven

- Herontwikkeling voormalige kantine op KVL: Leerlokaal
- Jongeren aan de slag op CHV
- Jongeren helpen mee bij inrichting van de 'Expo Erfgoedfabriek' op KVL
- Erfgoed Brabant ontwikkelt lespakketten over erfgoed(complexen)
- Masteropleiding Iconen van Brabant op TU/e: casuïstiek erfgoedcomplexen
- N8makers: jongeren ontmoeten elkaar en denken na over erfgoed en de herontwikkeling van het Leerlokaal





4. Wat komen we in de praktijk tegen?

Ervaringen (1)

- Veel interesse voor en positieve houding naar programma vanwege unieke karakter.
- Marktomstandigheden zorgen voor nieuwe ideeën over gebruik, herbestemming, samenwerkingsconstructies en risicodeling. Bv het ontstaan van nieuwe coöperaties van eigenaren en/of gebruikers.
- Markt vraagt om bredere inzet van middelen zoals leningen en garantstellingen. Dit is mogelijk binnen kaders programma.
- Partners zien provincie nog vaak als subsidiegever en moeten wennen aan andere rollen zoals financier, ontwikkelaar, (mede)eigenaar). Heldere communicatie blijft nodig.

Ervaringen (2)

- Eigenaren van complexen moeten de waarde afboeken, de provincie is er niet voor om het verlies bij te passen
- Stapgewijze aanpak (procesarchitectuur) en vastleggen van tussentijds resultaat biedt zekerheid en vertrouwen.
- Beheer en instandhouding van complex (ook voor tijdelijk gebruik) vragen om tijd en geld. Dit is nodig náást projectontwikkeling cq herbestemming.
- Partners vinden binnen de huidige marktomstandigheden om samen tot een business case te komen, vraagt om intensievere en vertrouwelijke verkenningen.

5. Conclusions

The background of the slide is a complex, abstract geometric composition. It features several overlapping lines and shapes in various colors: a prominent blue line forming a jagged, step-like pattern on the right; a pink line forming a series of nested, irregular shapes on the left; a grey line forming a large, diagonal, stepped shape; a black line forming a diagonal shape; a magenta line forming a diagonal shape; a light blue line forming a large, rounded shape; a teal line forming a series of small, rectangular shapes at the bottom right; and a yellow line forming a diagonal shape. The overall effect is a dynamic and modern geometric design.

Conclusies

- Het programma komt sterk op gang en geniet grotere bekendheid dan een jaar geleden
- 30 procent van de middelen is na 2 jaar belegd
- De door PS vastgestelde kaders werken en passen nog in de tijd
- In de uitvoering vraagt de werkwijze om maatwerk, flexibiliteit en creativiteit
- Complexiteit en tijdgeest zorgen voor langere voorbereidingstijd
- Hierdoor fluctueert de jaarlijkse projectengroei tussen de 2 en 4
- Verkenningfase en contractfase schuiven meer in elkaar, vragen tijd en vertrouwelijkheid
- Timing van PS-besluit is van belang omdat we niet in het openbaar willen onderhandelen over een business case
- In 2018 hebben we 20 objecten die nog niet allemaal klaar zijn



6. Informatie over het investeringsprogramma

Huidige provinciale informatiebronnen

- Beeldvormingsdagen
- Voortgangsrapportage Ontwikkelbedrijf over projecten
- www.brabant.nl/erfgoedfabriek
- 2 edities [Boek der Verkenningen](#)
- Update Erfgoedfabriek (digitale [nieuwsbrieven](#))
- <https://www.facebook.com/n8makers>
- <https://twitter.com/n8makers>
- <https://twitter.com/Erfgoedfabriek>
- Tussentijdse evaluatie
- Publiciteit in [Brabant Magazine](#)
- PS-dossiers en [films](#) erfgoedcomplexen