

Statenmededeling

Onderwerp

Investeringsbeslissing herontwikkeling Mariënhage - Eindhoven

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

Ons besluit om de herbestemming van het Erfgoedcomplex Mariënhage mogelijk te maken middels:

- Het verlenen van een subsidie van € 2,3 mln. aan de toekomstige eigenaar en ontwikkelaar van het complex, uitvaartorganisatie DELA.
- Het verstrekken van leningen aan DELA € 5 mln.
- Het ontvangen van een garantie van de gemeente Eindhoven op de aan DELA verstrekte lening van € 2,5 mln.
- Het reserveren van een risicopost van € 62.500, zijnde ¼ van € 250.000,-, dat wil zeggen het bedrag dat partijen verwachten binnen te halen middels fondswerving.

Het besluit betreft het vaststellen van een financieel raamwerk. De uitwerking via besluitvorming in Gedeputeerde Staten in de vorm van subsidiebeschikkingen en leenovereenkomsten volgt waarschijnlijk in het vierde kwartaal van 2016.

Aanleiding

In het erfgoedbeleid voor de komende jaren neemt de provincie de verbeeldingskracht en verbindingskracht van erfgoed als basis. Die kracht willen we benutten. Het is helaas niet mogelijk al het erfgoed in Brabant te behouden (daarvoor hebben we niet de mogelijkheden en niet de middelen). Dus maken we keuzes.

De (verbeeldings)kracht van erfgoed is uitgewerkt in vier verhalen van Brabant: religieus, bevochten, bestuurlijk en innovatief Brabant. (zie ook www.brabant.nl/verhalenvanbrabant) Binnen die verhalen gaan we focussen op de plekken waar veel kansen liggen. Voor erfgoed, maar ook in relatie tot de sociale veerkracht en ruimtelijke en economische ontwikkelingen van Brabant (de maatschappelijke opgaven). De focus binnen de verhalen van Brabant geeft richting aan onze provinciale inzet.

We doen dit samen met partners uit de samenleving zoals overheden, ondernemers, eigenaren en burgers. Samen werken we de verhalen verder uit, samen werken we aan initiatieven en samen maken we projecten mogelijk. Initiatieven en energie uit de samenleving willen we benutten.

Datum

24 mei 2016

Documentnummer

GS: 3995342

PS:4004069

Kloostercomplex Mariënhage is hier een prima voorbeeld van, binnen de verhaallijn Religieus Brabant. Mariënhage is een iconisch Erfgoedcomplex, gelegen op een markante plek aan de Dommel in het centrum van Eindhoven. Het is één van de acht Brabantse kloosters waarvan een deel nog bestaat uit duidelijk herkenbare middeleeuwse gebouwen. Het is zelfs het enige van de ooit ca. zestig middeleeuwse kloosters in Brabant waarvan nog een middeleeuwse woonvleugel compleet bewaard is gebleven. Op deze locatie zijn bovendien meerdere lagen van de geschiedenis van Eindhoven herkenbaar. Zo vertelt Mariënhage ook het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van Eindhoven, de grootste stad van Brabant. Het klooster is gesticht op de resten van een motte (12e eeuw), later het kasteel waar de heren van Cranendonk en Eindhoven woonden. Hiermee is er ook een duidelijke link met het verhaal over Bestuurlijk Brabant.

Uitvaartorganisatie DELA koopt de Paterskerk en het klooster zelf van de Orde der Augustijnen. Het Augustinianum, het Internaat en de Studentenkapel koopt zij van de gemeente Eindhoven. Vervolgens ontwikkelt DELA onder andere de aanwezige kapellen en de voormalige school en internaat op het complex tot een ceremoniehuis en een conferentiehôtel. De opengestelde kloostertuin koppelt de Dommel aan het centrum van Eindhoven (groene corridor). De financiële bijdrage van de provincie, en die van de gemeente, maakt de herbestemming van dit Erfgoed mogelijk. Herbestemmen met een nieuwe functie past vervolgens uitstekend in de aanpak van de provincie: behoud door ontwikkeling,

Bevoegdheid

Het verlenen van subsidie en het verstrekken van een lening, binnen de door de Staten vastgestelde kaders, is een bevoegdheid van ons college. Wij informeren Provinciale Staten in het kader van onze actieve informatieplicht.

De niet revolverende subsidie is kleiner dan € 5 mln., dat wil zeggen kleiner dan het maximum bedrag dat binnen het nieuwe Erfgoedkader verleend mag worden door GS. De lening vanuit het Ontwikkelbedrijf is kleiner dan € 10 mln., dat wil zeggen kleiner dan het maximum bedrag dat volgens het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf verstrekt mag worden door GS.

Kernboodschap

1. *Mariënhage is een Rijksmonument met hoge cultuurhistorische waarde, een iconisch Erfgoedcomplex in Eindhoven, een 'must' binnen de verhaallijn 'Religieus Brabant' (in termen van het Beleidskader Erfgoed 2016-2020):*

- Het complex is aangewezen als Rijksmonument. Het is één van de acht Brabantse kloosters waarvan een deel nog bestaat uit duidelijk herkenbare middeleeuwse gebouwen (15^e eeuw). Het is zelfs het enige van de ooit ca. zestig middeleeuwse kloosters in Brabant waarvan nog een middeleeuwse woonvleugel compleet bewaard is gebleven.
- Op deze locatie zijn meerdere lagen van de geschiedenis van Eindhoven herkenbaar. Zo vertelt Mariënhage ook het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van Eindhoven, de grootste stad van Brabant. Het klooster is gesticht op de resten van een motte (11/12^e eeuw), later het

kasteel waar de heren van Cranendonk en Eindhoven woonden. Hiermee is er ook een duidelijke link met het verhaal over Bestuurlijk Brabant.

- In de 20^{ste} eeuw stond de locatie Mariënhage in het teken van onderwijs: de Orde der Augustijnen verzorgden het onderwijs aan de leerlingen op het Augustinianum (gymnasium). Op het terrein was eveneens een internaat gehuisvest.
- Naast het deel van het complex dat een middeleeuws kloostergebouw bevat kent het complex de neogotische Paterskerk (met beeld 'Jezus Waaghals') en een vleugel met de studentenkapel van Dom Bellot, architectuurhistorisch van bovengemiddeld belang. De markante toren van de Paterskerk vormt een belangrijk historisch landmark in stad Eindhoven.

2. *Het kloostercomplex, en dan met name de Paterskerk, de studentenkapel, het Augustinianum en het internaat, krijgt een nieuwe bestemming, die in het verlengde ligt van de oude bestemming. Uitvaartorganisatie DELA herontwikkelt het complex tot een ceremoniehuis en conferentiehotel. Als gevolg van de hoge restauratie- en aanpassingskosten is de exploitatie niet rendabel. De provincie zet haar middelen van het programma Grote Erfgoed Complexen in om het de herbestemming haalbaar te maken.*

- Onder de plannen van DELA ligt een uitgebreide business case ten grondslag. De business case bestaat uit een vastgoed deel en een horecadeel.
- Het vastgoed deel van de business case bestaat uit de kosten die zijn gemoeid met het restaureren en aanpassen van het complex voor zijn nieuwe functies. Aanpassingen betreffen onder meer het nemen van geluidsisolerende maatregelen in de Paterskerk en de Studentenkapel opdat deze geschikt zijn voor het geven van concerten, zonder dat het geluidsoverlast oplevert voor omwonenden.
- Voor het horecadeel heeft DELA de inkomsten (verhuur) en uitgaven (personeel en inkoop) in beeld gebracht. Dat heeft zij samen gedaan met een gerenommeerde en deskundige partij.
- De provincie (en de gemeente) hebben door interne deskundigen de business case beoordeeld en onderschrijven de conclusie van DELA dat alleen met een overheidsbijdrage de herbestemming van Mariënhage financieel haalbaar te maken is.

3. *De nieuwe plannen sluiten aan op de oude functies en daarmee op de cultuurhistorie van het kloostercomplex.*

Het door DELA, voor Mariënhage ontwikkelde herbestemmingsconcept, DELAmondo, sluit voor wat betreft zijn functie aan op de oude functies van het complex:

- Bezinning: de diverse onderdelen, en dan met name de kerk en de kapel zullen worden gebruikt als ceremoniehuis, waar stil gestaan kan worden

bij belangrijke momenten het leven, zoals geboorte en huwelijk en de dood.

- Persoonlijke ontwikkeling: daar waar in het verleden jonge mensen werden opgeleid op het Augustinianum kunnen in de toekomst mens zich verder ontwikkelen, middels het volgen van seminars en het bijwonen van conferenties en congressen.
- Culturele vorming: het verzorgen van concerten en lezingen dragen bij aan de culturele vorming van bezoekers en gebruikers van het complex in de toekomst, zoals dat ook eerder in de geschiedenis plaatsvond op deze locatie.
- Huisvesting deelnemers aan persoonlijke ontwikkeling: daar waar eerst het internaat was, verrijst nu een conferentiehotel met bij behorende horeca. Dit gebruik ligt in het verlengde van het vroegere internaat.

4. De gemeente Eindhoven werkt van harte mee aan de realisatie van de plannen.

- De gemeente is eigenaar van het Augustinianum, het internaat en de Studentenkapel. De gemeente heeft er bewust voor gekozen te zoeken naar een passende bestemming, die in lijn ligt van de vorige bestemming: bezinning, culturele vorming en onderwijs. Daarmee heeft ze er ook bewust voor gekozen om niet exclusief te kijken naar (meer commerciële) functies, die meer financiële waarde (hogere opbrengst) zouden opleveren.
- De gemeente heeft zich al eerder bereid getoond het vastgoed te verkopen aan DELA.
- Om bij te dragen aan het gewenste succes van de herbestemming zal de gemeente de Kanaalstraat, waaraan de Paterskerk en het Augustinianum zijn gelegen, herinrichten. Hiermee is een investering van € 0,7 mln. gemoeid. Overigens betreft dit ook een voorwaarde voor DELA bij de aankoop van het complex: de huidige Kanaalstraat is een onaantrekkelijk ingerichte straat die niet past bij de beoogde uitstraling van het herontwikkelde complex.
- De gemeente investeert niet alleen in de herinrichting van de Kanaalstraat, zij zal ook de kruising met de Vestedijk aanpassen. Dit is een aanpassing die mede volgt uit de herinrichting van de Kanaalstraat.
- Naast de investering in de openbare ruimte zal de gemeente € 1,3 mln. bijdragen aan de onrendabele top in de exploitatie van het herontwikkelde complex.
- De gemeente leent indirect aan DELA een bedrag van € 2,5 mln en draagt daarmee mede het risico als financier en wel op een gelijke wijze als de provincie: in overleg met de gemeente leent de provincie een bedrag van 5 mln. aan DELA, waarbij de gemeente voor de helft, dat wil zeggen € 2,5 mln garant staat.
- De gemeente geeft haar volledige medewerking aan de planologische procedures die de nieuwe bestemming van Mariënhage mogelijk dienen te maken.

5. *DELA koopt het gehele complex aan, dus niet alleen de Paterskerk, het Augustinianum, het internaat en de Studentenkapel, maar ook het middeleeuwse deel van het klooster waar momenteel de paters nog wonen. Hiermee komt het Erfgoedcomplex in één hand, bij één eigenaar.*
- Vanuit het oogpunt van behoud van het gehele Erfgoedcomplex was het een voorwaarde van de provincie dat DELA ook het middeleeuwse kloostergedeelte zou aankopen. Onderhandelingen liepen reeds op het moment dat de provincie betrokken raakte. DELA heeft de onderhandelingen doorgezet. DELA wordt eigenaar van het geheel. Vooralsnog blijven de paters op Mariënhage wonen.
 - Het kloostergedeelte behoudt vooralsnog zijn huidige bestemming: de huisvesting van de paters van de Orde. Herontwikkeling van dit, ook monumentale gedeelte van het complex, komt in beeld als de gebouwen leeg komen te staan.

Consequenties

1. *Reservering cq. honorering van de aanvraag van € 2,3 mln. subsidie en € 5 mln. lening leidt tot een vermindering van het Investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen met € 2,3 mln. en van het krediet van het Ontwikkelbedrijf met € 5 mln.*

Resterende Investeringsruimte Grote Erfgoedcomplexen

Erfgoedfabriek 2010-2020	Middelen Essent Investeringsagenda 1 ^e tranche Grote Erfgoedcomplexen € 57,5 ¹ - € 20 ² = € 37,5	Investerings Ontwikkelbedrijf (revolverend) € 60
Ingezet voor projecten waarover besloten is	€ 17,4	€ 36,85
Mariënhage Eindhoven	€ 2,3	€ 5
Restant 1-6-2016	€ 15,1	€ 31,85

2. *Als uitvloeisel van het besluit zal de provincie diverse subsidiebeschikkingen en leenovereenkomsten aangaan:*
- Een subsidiebeschikking voor het verlenen van een subsidie aan DELA van € 2,3 mln.
 - Een subsidiebeschikking voor het verstrekken van een lening aan DELA van € 5 mln. met het herontwikkeld complex als onderpand (hypotheek).

¹ Essentmiddelen Investeringsagenda 1ste tranche Grote Erfgoedcomplexen bedroeg uiteindelijk € 59 mln. Hiervan is € 1,5

mln in de vorige bestuursperiode ingezet voor kwaliteitsborging (communicatie, kennis, onderwijs, jongeren en netwerk). Resteert € 57,5 mln.

² Op basis van het bestuursakkoord is op dit budget € 20 mln in mindering gebracht.

- Een garantstelling van de gemeente Eindhoven à € 2,5 mln. op de aan DELA te verstrekken lening, waarvoor de gemeente van de provincie een garantievergoeding ontvangt van 1%.
 - Een crediteurenovereenkomst met het NRF, die ook € 5 mln. leent aan DELA waarin NRF en de provincie afspraken over onder meer het uitvoeren van het hypotheekrecht.
3. *Als onderdeel van de te sluiten overeenkomsten en te lenen bedragen zal de provincie dienen te zorgen voor voldoende zekerheden.*
- Het verstrekken van lening brengt altijd een risico met zich mee, namelijk het risico dat de ontvanger, in dit geval DELA, de lening niet kan terugbetalen. Om dit risico te ondervangen vraagt de provincie zekerheden: de hypotheek op het vastgoedcomplex, na herontwikkeling. DELA zal het complex moeten laten taxeren. De (executie-)waarde zal hoger dienen te liggen dan het totaal aan uitstaande leningen. Dat wil zeggen de som van de leningen die het NRF en de overheden, provincie en gemeente, samen verstrekken: € 10 mln. Op basis van de investeringen in het pand, die de € 20 mln. overstijgen is de verwachting dat de waarde van het onderpand voldoende zal zijn ter afdekking van het risico op het niet afbetalen van de lening.
 - In het geval dat de waarde van het onderpand onvoldoende zou blijken dan dient DELA voor aanvullende zekerheden te zorgen (bv. een concerngarantie).
 - De provincie heeft haar risico op de lening van € 5 mln. (looptijd 30 jaar tegen een rentepercentage van € 3,2%) verkleind middels een garantstelling van de gemeente à € 2,5 mln. Kortom, de provincie deelt het risico op de lening van € 5 mln. met de gemeente. De gemeente ontvangt daarvoor een garantievergoeding van 1%.

Europese en internationale zaken

Het besluit is intern getoetst op staatssteunaspecten. Het verstrekken van een subsidie voor het behoud van Erfgoed valt onder voorwaarden binnen de vrijstellingsregeling voor staatssteun: het betreft geoorloofde staatssteun. Voor wat betreft het leendeel is er geen sprake van staatssteun mits de provincie een marktconform rentepercentage vraagt passend binnen forfaitaire normen, die de Europese commissie hanteert. Een definitieve toets vindt plaats bij de uitwerking van het besluit in subsidiebeschikkingen en leenovereenkomsten.

Communicatie

Op 26 mei a.s. brengen de betrokken partijen, DELA, Orde van de Paters Augustijnen, de gemeente Eindhoven en de Provincie een gezamenlijk persbericht uit over de herontwikkeling van Mariënhage. Door middel van dit bericht geven DELA en de gemeente Eindhoven duidelijkheid over de toekomstige bestemming van Mariënhage. Het persmoment is nu wenselijk gelet op de lange tijdsperiode tussen het moment waarin de eerste voorlopige plannen

van DELA zijn aangekondigd en het moment waarop DELA kan aankondigen dat de plannen werkelijkheid worden.

Vervolg

- Uitwerken van het besluit in subsidiebeschikkingen, leenovereenkomsten en garantiestelling.
- Aankoop klooster, Paterskerk en voormalige schoolgebouwen (Augustinianum, internaat en Studentenkapel) door DELA.
- Opstellen definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning door DELA.
- Voorbereiden herinrichting Kanaalstraat en Vestdijk door de gemeente Eindhoven.

Datum

24 mei 2016

Documentnummer

3995342

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

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

mw. ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: Arno van den Hurk, avdhurk@brabant.nl
Cluster Projecten en Vastgoed en Afdeling Integraal Project-Management

Opdrachtnemer: Wybe Theijse, wtheijse@brabant.nl,
Cluster Projecten en Vastgoed en Afdeling Integraal Project-Management