



Onderwerp : Aanvullend krediet restauratie rijksmonument 't Patronaat
B&W vergadering : 20 oktober 2015
Dienst / afdeling : Economie en Cultuur

Aan de gemeenteraad,

In september 2013 heeft uw raad ingestemd met de verbouwing van 't Patronaat tot Ambachtscentrum specifiek voor startende ondernemers. Met dit besluit wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de wijk economie, maar wordt tevens voorzien in de restauratie van het monument. Met het raadsbesluit is € 500.000,- excl. BTW beschikbaar gesteld voor de verbouwing en € 175.000,- voor het ondersteuningspakket aan de startende ondernemers.

Met voornoemde investering werd gedacht een sluitende exploitatie van het gebouw te kunnen realiseren. Op basis van het concept schetsontwerp en nader bouwkundig onderzoek is vervolgens gebleken dat de aanpassingen een investering vereisen van € 695.000,- (excl. BTW). Het pand blijkt in een slechtere staat dan gedacht. Om het project realiseerbaar te maken is een aanvullende financiering van € 195.000,- nodig. In bestuursrapportages en jaarverantwoording is uw raad hierover geïnformeerd en is aangegeven dat ons college het voornemen heeft om met een voorstel tot aanvullende dekking te komen.

Er zijn verschillende acties ondernomen om tot een oplossing te komen:

1. *Aanpassen bouwplannen*

Uitgangspunt in de huidige plannen is het rijksmonument in ere herstellen door de rechteraanbouw uit de jaren '80 te slopen. Onderzocht is of het behouden van de rechteraanbouw een financieel aantrekkelijk alternatief is. Onderzoek wijst uit dat dit niet wenselijk is omdat de opbrengst van deze m2 onvoldoende opweegt tegen de kosten voor het verhuurgeschikt maken van dit deel. Bovendien is het tegenwoordig al moeilijk genoeg om ruimte te verhuren tegen redelijke tarieven. Kortom, de leegstandrisico's (en daarmee mogelijke leegstandskosten) nemen toe.

Ook in esthetisch opzicht is het wenselijk (vanuit monumentencommissie, wijkraad en omwonenden) om het rijksmonument in oude staat te herstellen.

2. *Verlagen verbouwingskosten*

In het huidige ontwerp wordt 't Patronaat volledig gerenoveerd en zal er een basic inrichting worden toegepast. De aanpassingen bestaan uit het slopen van de rechteraanbouw, kozijn- en gevelherstel, totale renovatie van het interieur en vervanging van E- en W- installaties. De kostenraming is meerdere malen herzien om de aanvullende kosten tot een minimum te beperken. De huidige kostenraming is zeer sober opgesteld, dat wil zeggen: het bevat alleen aanpassingen om het gebouw verhuurgeschikt te maken.

3. *Verhogen van de huurprijs*

In de huidige plannen hanteren we een huurprijs van € 70,- excl. BTW per m2 BVO. Om de onrendabele top af te dekken dient de huurprijs verhoogd te worden naar € 90,- excl. BTW per m2 BVO. Het verhogen van de huurprijs is echter niet wenselijk/ mogelijk omdat we ons richten op startende ondernemers. Ook willen we voorkomen dat de huurprijs uit de pas loopt ten opzichte van vergelijkbare initiatieven in de regio (Strijp-S, Sectie-C). De oplossing dient derhalve gevonden te worden in het nemen van een onrendabele top en hiervoor dekking te vinden.

4. *Subsidieaanvraag Cultureel Erfgoed Provincie-Noord-Brabant*

In oktober 2014 heeft de gemeente een aanvraag ingediend ter hoogte van € 200.908,- voor de subsidieregeling Cultureel Erfgoed. Deze subsidieaanvraag is afgewezen wegens het bereiken van het bekostigingsplafond. Vervolgens is in maart 2015 wederom een subsidieaanvraag ingediend. Op 8 juni 2015 heeft de Provincie Noord-Brabant aan de gemeente Helmond een subsidie beschikt van bijna € 30.000,-.

5. *Subsidieaanvraag Interreg Europese Unie*

In januari 2015 heeft de gemeente (samen met andere gemeenten) een aanvraag ingediend voor de

subsidieregeling Interreg (verduurzaming van monumenten). De aanvraag is in april 2015 afgewezen.

6. *Subsidieaanvraag Bouwfonds Cultuurfonds*

Op 22 juni 2015 is een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor een subsidiebijdrage van het Bouwfonds Cultuurfonds. De beoordeling vindt later dit jaar plaats.

Voorstel

Kortom, ondanks de ondernomen acties, is er nog steeds financiële dekking voor de onrendabele top noodzakelijk. Voorgesteld wordt om een aanvullend krediet van € 195.000,-- beschikbaar te stellen. Voor een deel kan dit afgedekt worden uit de subsidie van de Provincie Noord-Brabant ad € 30.000,--. Het restant kan bekostigd worden uit het krediet "Wijkhuis Brede school inhoudelijke maatregelen".

Beleidsmatige context

De realisatie van ambachtscentrum 't Patronaat maakt onderdeel uit van het wijkontwikkelingsplan Helmond-West en draagt bij aan de doelstellingen van het actieplan ondernemerschap van de gemeente Helmond.

Beoogd effect en/ of resultaat

Doelstelling: Restauratie van rijksmonument 't Patronaat en verbouw tot ambachtscentrum.
Subdoelstelling: Eind 2017 is Ambachtscentrum 't Patronaat een zelfstandig functionerend bedrijventercentrum dat bijdraagt aan de wijk economie.

Restauratie

De huidige staat van het gebouw bedraagt 1138 m2 BVO. Het pand wordt teruggebracht naar 855 m2. Dit komt doordat bij de renovatie het later aangebouwde bijgebouw uit de jaren 80 wordt geamoveerd en zo het monument weer zijn oorspronkelijke vorm krijgt. Uitgangspunt voor het concept schetsontwerp van de herbestemming is dus herstel van de voorgevel en rechterzijgevel (met uitzondering van de trappenhuizen). De ondergeschikte linker aanbouw wordt behouden voor extra verhuurbare vierkante meters ten einde het pand beter exploitabel te maken. In de achtergevel worden vluchtwegen en ramen gerealiseerd. Het streven is om circa 15 werkunits/ateliers te realiseren. Het interieur krijgt op de begane grond en eerste verdieping een nieuwe indeling. Er wordt gedacht aan het realiseren van drie werkunits met vides in de voormalige theaterzaal. Qua duurzaamheidsmaatregelen is een GPR-toets uitgevoerd. De ultieme vorm van duurzaamheid is herbestemming van een pand. Daarnaast worden o.a. de volgende energiebesparende maatregelen genomen:

- Nieuwe E- en W- installaties
- Renovatie toiletruimtes met waterbesparende units
- Toepassing van dubbelglas daar waar nieuwe kozijnen geplaatst worden

Omgeving

Door de rechteraanbouw uit de jaren '80 te slopen, komt het gebouw meer in zijn oorspronkelijke omgeving te staan. Hierdoor komt het rijksmonument optimaal tot zijn recht in de wijk. Stedenbouwkundig is reeds rekening gehouden met de inrichting van de omgeving ten opzichte van 't Patronaat. Er zijn plannen om het terrein opnieuw in te richten met voldoende ruimte voor parkeren en groen.

Argumenten

1. Restauratie en herbestemming van monumenten hebben een positief effect op financieel, economisch en maatschappelijk vlak.

Onlangs heeft OCW een onderzoek uitgebracht over de financiering van herbestemmingsprojecten. Het onderzoek laat zien dat investeren in herbestemming of restauratie zowel een positief effect heeft op de marktwaarde van het monument als op de omgeving. De aantrekkelijkheid van de omgeving neemt toe op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en toerisme. Daarnaast leveren de herbestemmingstrajecten zowel direct, tijdens de werkzaamheden aan het monument, als indirect, nadat het pand een nieuwe functie heeft gekregen en gebruikers trekt, werkgelegenheid op.

- a. Financieel effect: Hoe langer het pand leegstaat, hoe verder het in verval raakt en de kosten om het op te knappen toenemen. Door het pand te renoveren wordt de technische levensduur verlengd. Bovendien kan middels verhuring een deel van de investering terug verdiend worden.
- b. Economisch effect: Met de herbestemming tot ambachtscentrum wordt een impuls gegeven aan

de wijk economie in Helmond-West. Meer specifiek wordt het ondernemerschap in Helmond-West bevorderd. Tevens biedt de renovatie van 't Patronaat mogelijkheden voor restauratie-opleidingstrajecten.

- c. Maatschappelijk effect: Het gebouw is sinds het vertrek van het wijkhuis doelwit van vandalisme en inbraak. Eind 2014 is het pand dichtgespijkerd. De gehele omgeving van het pand ziet er momenteel verwaarloosd uit. Bovendien neemt het risico op sociaal onwenselijke activiteiten (denk aan kraak, brandstichting) met de tijd toe. Door het pand en de omgeving op te knappen, neemt de overlast af en krijgt ook dit deel van Helmond-West een aantrekkelijk uiterlijk.
2. Aanwezigheid potentiële huurders
Er zijn op dit moment enkele potentiële huurders. Op het moment dat de financiering van de restauratie rond is, zal de wervingscampagne starten.
3. Behoud rijksmonument onontkoombaar
Rijksmonument 't Patronaat is in 1930 gebouwd in opdracht van het Kerkbestuur O.L. Vrouwe naar ontwerp van L. de Vries in de stijl van het zakelijk expressionisme. Het rijksmonument is van algemeen belang; cultuurhistorisch (religieus erfgoed) en architectuurhistorisch. De gemeente Helmond is eigenaar. Door de monumentale status en daarbij optredende beperkingen is het pand niet verkoopbaar en mag het niet gesloopt worden. Herbestemming is dan ook de enige optie.
4. Dekking onrendabele top is wettelijk geoorloofd
Zoals eerder aangegeven is er sprake van een onrendabele top waardoor de uitvoering van het project is gestagneerd. Er zijn verschillende oplossingsrichtingen verkend om de onrendabele top af te dekken. De enige optie is aanvullende financiering van de gemeente Helmond. Vanuit de Wet markt en overheid mag een overheid extra financiering aanwenden voor de restauratie van monumenten. (zie juridische consequenties)
5. Positief advies Monumentencommissie
Al in een voortijdig stadium is de gemeentelijke monumentencommissie betrokken bij de planvorming. De Monumentencommissie heeft ten behoeve van de subsidieaanvraag van de Provincie Noord-Brabant een positief advies afgegeven (zie bijlage). Op 23 juni 2015 heeft de monumentencommissie aangedrongen op snelheid, aangezien het leegstaande rijksmonument hard in kwaliteit achteruit gaat.

Kanttekeningen

- 1 Aanbod bedrijventra
In mei 2012 heeft met internen en externen een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden ten einde te komen tot goede nieuwe invulling van 't Patronaat. Conclusie van het onderzoek is dat een ambachtscentrum een geschikte herbestemming van het pand is (zie bijlage).
In 2015 is het haalbaarheidsonderzoek nogmaals tegen het licht gehouden en is een actueel overzicht van het aanbod van bedrijventra in Helmond en regio gemaakt. Er zijn verschillende typen bedrijfsruimten beschikbaar voor verschillende doelgroepen. De prijzen zijn erg verschillend. In principe is een vergelijking niet te maken omdat het aanbod zo verschillend is (appels en peren). Wel blijkt dat er reden genoeg is een ambachtscentrum te realiseren. Voor creatief ambachtelijke ondernemers is een broedplaats zeer aantrekkelijk met vele voordelen en dat aanbod is in de regio Helmond nauwelijks aanwezig. (Bron: Handmade in Holland SER 2013).
- 2 Leegstand
Het risico bestaat dat er onvoldoende geschikte ondernemers gevonden worden waardoor leegstand in 't Patronaat ontstaat. Momenteel richten we ons op starters in de creatief ambtelijke sector. Dat wil zeggen vakmensen die een eigentijds ambachtelijk vak beoefenen en een belangrijke bijdrage aan de economie leveren. Het zijn zelfstandig ondernemers die naast vakmanschap ook creatief en vindingrijk zijn om er een inkomen mee te verdienen. Een commissie bestaande uit Rabobank, gemeente Helmond, ROC ter AA en Ambachtshuis Brabant, selecteert de ondernemers.
De werving kan direct na besluitvorming starten. Indien gewenst wordt de renovatie pas gestart als een nader vast te stellen percentage van de ruimtes is verhuurd. Indien niet alle ruimtes verhuurd zijn, zal er gezocht worden naar ondernemers die nauw verwant zijn aan de creatief-ambachtelijke sector. Denk hierbij aan een cultureel-evenementenbureau of barbier.
3. Gemeente is niet verplicht een monument te onderhouden
De Monumentenwet 1988 legt geen onderhoudsverplichting op aan eigenaren van rijksmonumenten. In geval van 't Patronaat is de gemeente Helmond eigenaar.

Financiële consequenties

Aanvullende dekking

Voorgesteld wordt om € 195.000,-- beschikbaar te stellen voor de restauratie van 't Patronaat. Voor een deel kan dit afgedekt worden uit de subsidie van de provincie Noord-Brabant ad € 30.000,--. Voor het restant van €165.000,-- kent Helmond West financieel een meerjarenprogramma stedelijke vernieuwing. Binnen MPSV is een krediet inhoudelijke maatregelen Westwijzer specifiek voor duurzaamheid en multifunctionele maatregelen. De aanwending van een deel van dit krediet is binnen MPSV het best passend gezien de inhoud. Dit krediet loopt tot 2018 en de verwachting is dat binnen dit krediet ruimte is om deze extra inhoudelijke maatregelen voor 't Patronaat uit te voeren.

Lopende subsidieaanvraag

Momenteel is er nog een subsidieaanvraag bij het Bouwfonds Cultuurfonds in behandeling. Mochten de subsidieaanvraag (deels) tot toekenning leiden, dan zullen wij uw Raad informeren en de financiële gevolgen voorleggen.

Juridische consequenties

Wet Markt en Overheid

Het afdekken van de onrendabele top heeft de schijn van staatssteun. Bij rijksmonumenten gelden evenwel andere regels. Deze vloeien voort uit het staatssteunkader voor monumentenzorg (Conservation and restoration of protected historical monuments: national framework for compensation (Europese Unie) en de Monumentenwet 1988/ Provinciewet. Vanuit cultureel en maatschappelijk oogpunt is het van groot belang om rijksmonumenten te behouden dan wel in ere te herstellen. 't Patronaat is een belangrijk beeldbepalend pand in Helmond-West met een lange geschiedenis. Om die reden is het geoorloofd en zelfs van belang om extra middelen aan te wenden. De aanvullende financiering die voor 't Patronaat aangewend wordt is geoorloofd conform wet en regelgeving.

Wij stellen u voor om een aanvullend krediet van € 195.000,-- beschikbaar te stellen voor restauratie van rijksmonument 't Patronaat en dit te bekostigen uit het krediet "Wijkhuis Brede school inhoudelijke maatregelen" en de subsidie van de Provincie Noord-Brabant.. De financiële gevolgen zullen verwerkt worden in begrotingswijziging 26- 2015

Het advies van de commissie Bestuur en economie zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlagen

- Positief advies Monumentencommissie
- Besluit tot subsidieverlening project "Ambachtscentrum 't Patronaat"



Raadsbesluit 108
Vergadering 1 december 2015

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 oktober 2015;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

- 1. een aanvullend krediet van € 195.000,-- beschikbaar te stellen voor restauratie van rijksmonument 't Patronaat en dit te bekostigen uit het krediet "Wijkhuis Brede school inhoudelijke maatregelen" en de subsidie van de Provincie Noord-Brabant.**
- 2. De financiële gevolgen te verwerken in begrotingswijziging 26- 2015.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 1 december 2015.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier