

UNA-projectnota:

Restauratie en herbestemming voormalige Zeepziederij De Adelaar te Wormerveer

Totale projectkosten: € 6.570.000,-

Bijdrage UNA-gelden: € 728.000,-

- Deze projectnota is bijlage bij de voordracht UNA-project De Adelaar
- Bij deze projectnota hoort als subbijlage: “Herbestemming Zeepziederij De Adelaar Wormerveer, voorstel financiële betrokkenheid provincie Noord-Holland” door initiatiefnemers Aan Zet Bedrijfsfaciliteiten NV te Zaandam en Equites BV te Naarden, april 2004.



Industrieel monument De Adelaar aan de Zaan te Wormerveer

1. Projectomschrijving

1.1 Inleiding

De voormalige zeepziederij De Adelaar (1908) is één van de markantste industriële monumenten gebouwen aan de Zaan. Het gebouw maakt deel uit van de historische industriebebouwing langs de Zaan te Wormer, Wormerveer en Zaandam, ontstaan tijdens de economische opbloei van dit oude Europese industriegebied na de opening van het Noordzeekanaal in 1876. Na 1980 verloren veel van deze gebouwen hun functie en werden er diverse gesloopt. Voor veel van de resterende gebouwen werd na jaren van leegstand en verwaarlozing herbestemming gevonden, echter niet voor De Adelaar. Thans lijkt het erop dat na vele jaren en diverse vergeefse pogingen de restauratie van De Adelaar daadwerkelijk gestalte gaat krijgen.

1.2 Doel

Restaureren en herbestemmen van de voormalige zeepziederij De Adelaar, Zandijkerweg 5 te Wormerveer, gemeente Zaanstad. Dit rijksmonument zal worden herbestemd als bedrijfsverzamelgebouw met kantoorbestemming.

1.2 Maatschappelijk draagvlak

De bevolking van de Zaanstreek is sterk betrokken bij het voortbestaan van De Adelaar. Sloopplannen leidden rond 1985 tot protest bij de bevolking en werden uiteindelijk verijdeld toen het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland in 1988 besloot om de Adelaar aan te wijzen als provinciaal monument. Deze beschermde status werd op verzoek van de provincie in februari 2004 omgezet in wettelijke bescherming op basis van de Monumentenwet 1988. De gemeenteraad van Zaanstad besloot in januari 2004 een subsidiebedrag ad € 728.000,- ten behoeve van bovenstaand project te reserveren.

1.3 Restauratie uit cultuurhistorisch en uit economisch oogpunt verantwoord.

Na leegstand vanaf circa 1985 en diverse mislukte pogingen tot herbesteding – in hoofdzaak vanwege het niet verenigbaar zijn met het bedrijfsbelang van de eigenaar - is thans overeenstemming bereikt over restauratie en herbesteding. Het gebouw verkeert in een slechte bouwkundige staat. Restauratie is echter verantwoord uit cultuurhistorisch en uit economisch oogpunt.

1.4 Beoogd eigenaar en exploitatie door een nog op te richten rechtspersoon

Het gerestaureerde pand zal worden herbested als bedrijfsverzamelgebouw met kantoorbesteding. De exploitatie hiervan is voor rekening van de beoogde eigenaar in de vorm van een op te richten rechtspersoon. De participanten zullen voor gezamenlijke rekening en risico het onverdeeld eigendom van de voormalige Zeepziederij De Adelaar te Wormerveer verwerven en exploiteren.

Het financieel beheer zal geschieden door Equites BV te Naarden. Het technisch beheer zal verzorgd worden door AanZet bedrijfsfaciliteiten NV te Zaandam

1.5 Verhuurbaarheid

AanZet heeft de verhuurbaarheid, met als extra aandachtspunt de ligging, getoetst bij diverse bedrijfsmakelaars in Zaanstad. Deze geven aan dat er bij een gemiddelde huurprijs van € 103, - per meter per jaar er zeker een markt voor is. Wanneer de mogelijkheden tot hergebruik van De Adelaar worden bekeken kunnen een aantal kwaliteiten worden geconstateerd. Het pand heeft een bijzondere uitstraling die zo herkenbaar is dat deze aan de volgende beoogde doelgroepen een onderscheidende meerwaarde kan bieden:

- Moderne industriële productiebedrijven
- Grafische en mediasector
- Creatieve diensten zoals communicatie en design
- Bouwkunde

1.6 Actoren

Initiatiefnemers zijn Equites BV te Naarden en AanZet bedrijfsfaciliteiten NV te Zaandam. AanZet Bedrijfsfaciliteiten NV is een commercieel samenwerkingsverband van publieke en private partners, gemeente Zaanstad, Bouwfonds, Rabobank Zaanstreek, twee woningbouwcorporaties en een particuliere belegger. AanZet streeft de volgende maatschappelijke doelen na:

- het creëren van arbeidsplaatsen door het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, waaronder ook hoogwaardige werkgelegenheid;

- het herontwikkelen van bijzonder bedrijfsonroerend goed: beeld – en omgevingsbepalende gebouwen in buurt en wijk weer een functie geven met als doel de negatieve woon- en leefontwikkelingen positief te beïnvloeden;
- hiermee een bijdrage leveren aan de economische vernieuwing van Zaanstad.

Equites BV is actief op het gebied van “structured finance” (ontwikkeling van financiële en fiscale producten) en heeft ervaring met industriële monumenten.

Equites is verantwoordelijk voor het dagelijks management van de commanditaire vennootschap *Van Nelle Ontwerpfabriek* te Rotterdam (rijksmonument voormalige Van Nelle fabrieken Rotterdam). De revitalisering van de Van Nelle Ontwerpfabriek is ondergebracht in een commanditaire vennootschap (cv), bestaande uit enerzijds de stille vennoten (particuliere beleggers), anderzijds Equites als beherend vennoot.

1.7 Geen commanditaire vennootschap maar ander rechtspersoon

De Adelaar zal gezien de lange doorlooptijd die vanwege de wetgeving benodigd is voor de oprichting van een rijksmonumenten-cv in een kleinschaliger structuur worden gebracht. Gedacht wordt aan een gemeenschapsregeling (maatschap), waardoor de doorlooptijd aanzienlijk wordt verkort en derhalve de boogde planning niet in gevaar komt. Over de vorm van de rechtspersoon moet echter nog met de provincie overleg worden gevoerd. Centraal staat erfgoedbehoud door eigenaren verbonden met fiscaal voordeel.¹

1.8 Bijdrage provincie onmisbaar in financieringsstructuur

De totale investering ad € 6.570.000, - wordt voor € 3.000.000, - gedekt uit een revolving fund van de Stichting Nationaal Restauratiefonds (NRF), voor € 2.114.000, - uit eigen vermogen van particulieren en € 1456.000, - uit subsidies van respectievelijk de gemeente Zaanstad (50%) en de provincie Noord-Holland (50%).

Financiering NRF	€	3.000.000, -
Subsidie gemeente Zaanstad	€	728.000, -
<i>Subsidie provincie Noord-Holland</i>	€	<i>728.000, -</i>
Eigen vermogen (maatschap)	€	<u>2.114.000, -</u>
Totaal	€	6.570.000, -

- Om in de toekomst een gezonde exploitatie te krijgen die tevens in verhouding staat tot de gedane investering zijn de subsidiebijdragen van zowel gemeente als provincie onontbeerlijk;
- De gemeenteraad van Zaanstad heeft in januari 2004 besloten een subsidie van €728.000, - beschikbaar te stellen op voorwaarde dat de provincie Noord-Holland een evenredige bijdrage van € 728.000, - beschikbaar stelt. Dit is een beroep op voortgaande solidariteit van de provincie, gebaseerd op samenwerking uit 1999 waarbij Zaanstad 800.000, - gulden voor dit provinciaal monument reserveerde en de provincie als monumentenbeheerder de intentie uitsprak 1,5 miljoen gulden hiervoor in te willen reserveren (zie 2.2.2).

¹ In de Monumentenwet 1988 is bepaald dat particuliere eigenaren van een rijksmonument de onderhoudskosten in box 1 als aftrekpost in aanmerking mogen nemen. De onderhoudskosten leiden in beginsel tot progressief aftrekbare kosten voor de inkomstenbelasting (Box 1) terwijl de forfaitaire rendementsheffing (Box III) van toepassing is.

1.9. UNA- bijdrage ten bate van casco restauratie en bijbehorende vaste infrastructuur

De UNA-bijdrage van de provincie Noord-Holland ad € 728.000,- zal uitsluitend worden aangewend ten bate van de casco restauratie en bij het casco behorende vaste infrastructuur ten behoeve van de herbestemming van De Adelaar. Het hierbij behorende bedrag van € 4.525.000,- is in de *subbijlage* onder kostenraming op p.15 gespecificeerd. Onderstaand overzicht geeft de hoogte van de restauratiekosten in relatie tot de gehele investering.

Verwervingskosten	€ 800.000,-
Restauratiekosten	€ 4.525.000,-
Adviseurkosten	€ 480.000,-
Oprichtingskosten	€ 155.000,-
Overige kosten	€ 610.000,-
Totaal	€ 6.570.000,-

2. Toetsing aan de criteria

2.1 Fysieke investering

Het project is een fysieke investering in casco restauratie en bijbehorende vaste infrastructuur ten behoeve van behoud en herbestemming van industrieel erfgoed met een grote cultuurhistorische waarde.

2.2 Aansluiting bij provinciaal beleid

2.2.1 Voorgeschiedenis

Nadat de Adelaar de functie van zeepfabriek verloor bleef het pand jarenlang in gebruik als pakhuis. In de jaren na 1980 kwam het leeg te staan. Sloopplannen leiden tot protest bij de bevolking en werden uiteindelijk verijdeld toen het provinciaal bestuur van Noord-Holland in 1988 besloot om de Adelaar aan te wijzen als provinciaal monument.

De provinciale bescherming werd tegelijkertijd van kracht voor de historische industriebebouwing langs de Zaan te Wormer (onder meer Mercurius) die samen met de Adelaar een industrieel historische structuur vormt. Alhoewel deze structuur bescherming op basis van de Monumentenwet rechtvaardigde was dit niet mogelijk vanwege de toen nog vigerende Monumentenwet 1962 die geen mogelijkheid bood tot bescherming van de bouwkunst na 1850 (zogenaamde jongere bouwkunst. Zonder de daadkracht van Noord-Holland, die neerkwam op voorbescherming van potentiële rijksmonumenten, zou het industrieel erfgoed langs de Zaan niet zo compleet zijn behouden.

Met het van kracht worden van de Monumentenwet 1988 werd ten behoeve van de bescherming van de jongere bouwkunst een inhaalslag gemaakt met het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en het daarop volgende Monumenten Selectie Project (MSP), een rijksproject dat werd uitgevoerd door de 12 provincies en de 4 grote steden. Rond 1998 werden de historische Zaanwanden van de provinciale monumentenlijst in het kader van het MSP overgeheveld naar de rijkslijst.

2.2.2 Adelaar provinciaal monument van 1988 tot 2004

Vanwege besprekingen over restauratie en herbestemming tussen provincie, eigenaar en gemeente werd ten tijde van het MSP in overleg met het rijk besloten De Adelaar voorlopig op de provinciale monumentenlijst te laten staan. De rijksmiddelen waren toen lang niet toereikend en de provincie wilde de besprekingen niet frustreren. GS waren in 1999 bereid

aan PS voor stellen het aanzienlijke bedrag van fl. 1.5 mln. aan de restauratie bij te dragen. Toen besprekingen vanwege de onverenigbaarheid met het bedrijfsbelang van de eigenaar en gebrek aan mogelijkheden tot verdere financiering uiteindelijk niet tot resultaat leidden besloot de provincie om haar inspanningen te staken en de Adelaar alsnog voor rijksbescherming voor te dragen. Deze voordracht zou anders zijn gebeurd na de restauratie. Rijksbescherming is in maart 2004 van kracht geworden.

2.2.3 UNA en rijksmonument De Adelaar

Omdat rijksbescherming niet samengaat met de status van provinciaal monument (provinciale monumentenverordening 1996) is De Adelaar uitgeschreven uit het register van provinciale monumenten. Daarmee is subsidiering uit het provinciaal monumentenfonds niet meer mogelijk. FINH/UNA investeringsbijdragen voor (grotere) rijksmonumenten zijn echter niet ongebruikelijk (Rijkswerf Den Helder. Voor De Adelaar geldt de speciale omstandigheid van sterke provinciale betrokkenheid uit het nabije verleden. Het “karwei” was nog niet afgemaakt.

2.2.4 Provinciaal Cultuurbeleid

Het project past binnen het provinciaal erfgoedbeleid zoals verwoord in de Cultuurnota 2001-2004. Het sluit aan op de daarin geformuleerde speerpunten van cultuurbeleid: Integratie van Cultuur met Ruimtelijk Inrichting, Economie en Stedelijke Vernieuwing. De in 1.6 genoemde doelstellingen van AanZet gaan hier mee samen. Het thans zo sterk vervallen gebouw zal na restauratie een positieve invloed hebben op het cultuurtoeristisch aanbod in onze provincie. In dit kader zal De Adelaar ook worden opgenomen in de industrieel erfgoedroute Noordzeekanaalgebied, onderdeel van de European Route of Industrial Heritage (ERIH) waarover GS op 23 september 2003 positief besloot in het kader van Europese projecten.

2.2.5 Adelaar voor het publiek geopend op de jaarlijkse monumentendagen

De Adelaar krijgt de functie van bedrijfsverzamelgebouw met kantoorbestemming. Het behouden van de Adelaar in het Zaanse stadsbeeld is de grootste verdienste naar de bewoner en bezoeker van Noord-Holland. Daarnaast zal het gebouw op de jaarlijkse monumentendagen worden opengesteld voor het publiek.

2.3 Reguliere begrotingsfondsen/ander provinciale fondsen

Dit project komt niet voor reguliere provinciale begrotingsmiddelen in aanmerking

2.4 Revolving-fund beleid en “benefit sharing”

Met de subsidieontvanger worden afspraken gemaakt over deling van thans nog niet voorzienbare exploitatiewinsten op basis van winstdeling (“benefit sharing”) Deze winstdeling zal de hoogte van het gesubsidieerde bedrag niet te boven gaan.

2.5 Bijdrage initiatiefnemer en anderen in relatie tot bijdrage provincie

De provinciale bijdrage komt overeen met een percentage van 11% ten opzicht van de totale investering die wordt gedaan door het Nationaal Restauratiefonds, particuliere beleggers, en de gemeente Zaanstad (zie 1.8).

2.6 Kosten en exploitatie, beheer en onderhoud

In de rendementsprognose wordt uitgegaan van een verhuurbare oppervlakte van circa 3.500 m² tegen een gemiddelde huurprijs van € 103,- per m², per jaar. Deze prijs is gebaseerd op de situering van het gebouw waarbij de ligging aan de Zaan een meerwaarde heeft, maar waarbij ook moet worden geconstateerd dat een deel van de kantoorruimtes met uitzicht op het

industrieterrein een drukkend effect heeft op de huurprijs per m². Ter vergelijking: de gemiddelde huurprijs voor nieuwbouw in de Zaanstreek ligt op € 130 per m²; het huurniveau voor gerestaureerde panden in de Zaanstreek bedraagt €125,- a €170,- per m² per jaar. Beheer en onderhoud zijn in de exploitatieprognose opgenomen (subbijlage, p.10).

2.7 Ondernemersvorm

Het gebouw De Adelaar zal in eigendom worden verworven ten behoeve van een nog op te richten rechtspersoon met Equites BV te Naarden als financieel beheerder en AanZetbedrijfsfaciliteiten NV te Zaandam als technisch beheerder.

2.8 Bijdrage Zaanstad op voorwaarde bijdrage provincie

Vanwege het “ nu of nooit karakter” van het Adelaar-project heeft de gemeenteraad van Zaanstad op 15 januari 2004 besloten om € 317.000 ISV middelen ter beschikking te stellen ten behoeve van dit project. Samen met IBO bijdragen (€136.000,-) en bijdragen uit de subsidieregeling herontwikkeling bijzondere gebouwen (€275.000,-) wordt een bedrag van €728.000,- opgebouwd. Zaanstad stelt dit geld pas betaalbaar indien aan een aantal ontbindende factoren is voldaan, waaronder het tot stand komen van de cv constructie (nu dus nader te bepalen rechtspersoon) en een provinciale bijdrage die gelijk is aan de gemeentelijke bijdrage van €728.000,-

Dit laatste is een beroep op voortzetting van de solidariteit uit 1999 waarbij Zaanstad een deel voor de restauratie reserveerde en de provincie hetzelfde deed (zie 2.2.2).

2.9 Er is geen sprake van staatssteun

Subsidieverlening in het kader van het behoud van industrieel erfgoed valt onder de cultuurexceptie en wordt niet gekwalificeerd als staatssteun.

2.10 Europese richtlijnen voor aanbesteding

De Europese richtlijnen voor aanbesteding hebben tot doel de interne Europese markt te bevorderen. De richtlijnen zijn thans ook van toepassing op lagere overheden, water en productschappen, nutsbedrijven en universiteiten. Ook opdrachten die voor meer dan de helft door de overheid worden gefinancierd vallen onder de Europese richtlijnen. Aangezien de restauratie van de Adelaar voor minder dan de helft door de overheid wordt gefinancierd is Europese aanbesteding niet nodig.

2.11 Uitvoeringsgereedheid is randvoorwaarde voor provinciale subsidieverlening

Het project is uitvoeringsgereed wanneer:

- De Adelaar 30 juni 2004 in eigendom is verworven ten behoeve van de rechtspersoon;
- belastingregeling is verkregen ten behoeve van participanten in de rechtspersoon;
- restauratiekosten definitief zijn vastgesteld;
- aannemer is geselecteerd en het project binnen de kostenraming is gegund (subbijlage p.15)²;
- financieringsvoorbehoud NRF is opgeheven (1.7);
- de bouwvergunning is verleend;
- rechtspersoon is opgericht en het benodigd vermogen bijeen is gebracht.
- Uiterlijk 1 juli 2005, zijnde maximaal 1 jaar na positieve besluitvorming in PS, met de werkzaamheden kan worden begonnen.

² Wanneer het project niet kostendekkend kan worden aanbesteed cq gegund gaat het project niet door want er zijn geen aanvullende middelen beschikbaar.

Provinciale subsidie zal pas worden verleend indien aan alle andere bovengenoemde punten is voldaan.

2.12 Risicoanalyse

- Fiscaal risico: een deel van het te realiseren rendement komt uit de fiscale aftrekpost voor de particuliere beleggers. Indien de fiscus niet accoord gaat met de regeling zal dit deel van het rendement verloren gaan. Ter afdekking van dit risico dient voor aanvang van het project dan ook een zogenaamde “tax ruling” zijn afgegeven door de fiscus;
- Marktrisico: momenteel zijn de verhuurontwikkelingen in Nederland onzeker. Een verdere conjuncturele daling kan gevolgen hebben voor de exploitatieprognose vanaf 30 juni 2004. Ingecalculeerd is echter een relatief hoog leegstandspercentage tot en met 2008. (subbijlage p10) Onderzoek wijst echter uit dat de commercieel onroerende goedmarkt een licht herstel laat zien. De verwachting voor de komende jaren is dan ook gematigd positief.

2.13 Subsidierelatie

Indien aan alle voorwaarden is voldaan gaat de provincie de subsidierelatie aan met de maatschap. De provincie zal de € 728.000,- in de vorm van een budgetsubsidie verstrekken met een kasritme van 40% bij aanvang van de restauratie, 40% halverwege en 20% bij oplevering. Met de maatschap zullen bindende afspraken worden gemaakt over benefit sharing (2.4) die naast alle andere verplichtingen in de beschikking worden vastgelegd.

2.14 PS besluit is nodig voor 30 juni 2004

Initiatiefnemer AanZet is met eigenaar Loders Croklaan overeenkomen de aankoop van casco + grond op 30 juni 2004 te laten plaatsvinden tegen een bedrag van €800.000,- Minimale eis tot aankoop is dekking van het gesubsidieerde deel van financieringsstructuur. Zaanstad heeft reeds besloten tot een reservering. De voorgestelde provinciale reservering is niet bestemd voor aankoop, maar wel onmisbaar in deze structuur. PS besluiten alleen een bedrag te reserveren. Tot subsidieverlening wordt pas overgegaan indien aan alle punten onder 2.11 is voldaan.

Haarlem 29 april 2004

Titel:Nota PS-cie. FBO, agendapunt 10c. Projectnota Una-project De Adelaar

Datum:01-06-2004

Nummer:10c