

Gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar Leefomgeving/ R. Jongen
Onderwerp Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties, tussenevaluatie	Ons kenmerk 449351	Datum VERZONDEN 26 JAN. 2023

Geachte leden van de raad,

In 2021 stemden de gemeenteraden van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE) in met de nieuwe Subsidieverordening Investerings Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties SGE (hierna: het ROW). Bij het behandelen van de nieuwe verordening hebben enkele gemeenteraden gevraagd om een tussentijdse evaluatie een jaar nadat de nieuwe regeling in werking is getreden. De regeling is in november 2021 opnieuw opgesteld. Inmiddels is het fonds dan ook alweer een jaar operationeel.

De twee toegekende aanvragen kennen een groter bereik dan de aanvrager zelf. Het ROW heeft op dit moment twee financieringen verstrekt; Pascal Processing in Helmond (in 2020) en Microtuin in Eindhoven (in 2022). Met de verstrekte leningen worden meer partijen gediend dan alleen de directe aanvrager. Zo maakt de lening van het ROW het mogelijk om in het pand voor Pascal Processing ruimte te creëren voor startups in de Food Tech Brainport sector. Het initiatief van Microtuin zorgt voor de invulling van een al jaren leegstaand pand, waar techniek, design en kennis samenkomen. Daarbij krijgen bedrijven, onderwijsinstellingen en culturele instellingen een plek midden in de KnoopXL-ontwikkeling.

De helft van het fonds is inmiddels toegekend.

Met deze twee financieringen is in totaal nu € 4.000.000 (53%) van de middelen van het ROW besteed. Gemeenten en provincie spraken af dat het fonds een looptijd kent tot einde 2032. De twee verstrekte leningen kennen beide een looptijd van tien jaar. In verband met de einddatum van 2032 zullen nieuwe aanvragen een looptijd kennen korter dan het maximum van 10 jaar.

Het is nog te vroeg om conclusies te trekken of de wijzigingen in de regeling hun doel treffen.

De nieuwe regeling van het ROW is pas een jaar opengesteld. In het afgelopen jaar is de inzet gericht op het opnieuw in de markt zetten van deze regeling. In de periode van november 2021 tot november 2022 is met 35 ondernemers gesproken. Dit heeft geleid tot 2 ingediende aanvragen, waarvan er 1 afgelopen jaar (voor Microtuin) is toegekend.

De looptijd van de nieuwe regeling is te kort om nu reeds tot een beoordeling te kunnen komen of de wijzigingen van de regeling positief effect hebben gehad. Niet alleen vanwege de korte looptijd, maar het was de afgelopen periode voor partijen nog relatief eenvoudig om financiering te vinden. Daarnaast was en is het vinden van een geschikte locatie de afgelopen periode lastig door het geringe aanbod aan bedrijfspanden. Dit heeft waarschijnlijk ook een negatief effect gehad op het aantal ingediende aanvragen.

Hoewel er nog geen valide beoordeling kan plaatsvinden gezien de korte looptijd van het gewijzigde ROW willen wij een aantal zaken uitlichten:

1. Wijziging van de lijst werklocaties

De nieuwe regeling maakt het mogelijk om tussentijds de lijst met bestaande werklocaties uit te breiden. Deze wijziging heeft zijn waarde bewezen. De locatie van het initiatief van Microtuin is toegevoegd.

2. Verlagen van de subsidiedrempel

Het gebrek aan aanbod aan kleine bedrijfsruimten maakt dat er nog geen aanvragen met een lage projectomvang zijn ingediend. Een goede beoordeling van deze wijziging is daarom nu niet mogelijk. Al wordt vanuit makelaars de verwachting uitgesproken dat wanneer het aanbod aan kleine bedrijfsruimten stijgt, dit een positief effect zal hebben op het aantal aanvragen bij het ROW met een lage projectomvang.

3. Niet langer hanteren van subsidietranches

Het geeft partijen de rust om tot een aanvraag te komen in hun eigen tempo. Het verdwijnen van de tijdsdruk bevordert de kwaliteit van de ingediende aanvraag.

4. Bijdrage Develop to Invest

De regeling biedt de mogelijkheid om maximaal € 7.500 subsidie te verkrijgen voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor een mogelijke aanvraag. De hoogte van de subsidie voor een DTI-aanvraag bedraagt maximaal 50% van de volledige kosten voor het haalbaarheidsonderzoek met een maximum van € 7.500,-. Hier is tot nu toe geen gebruik van gemaakt. Het blijkt dat wanneer partijen vertrouwen hebben in hun aanvraag, ze de kosten die bij het uitwerken van een aanvraag horen voor lief nemen.

De marktsituatie verandert en we verwachten daarmee een toenemend beroep op het ROW.

We zien de externe omstandigheden wijzigen. Vanwege de economische onzekerheid

zien we dat banken uiterst terughoudend zijn met het verstrekken van leningen voor vastgoedfinanciering. De kostprijs van de lening stijgt daarnaast fors. Verder zien we de bouwkosten alsmaar stijgen en brengt de situatie in Oekraïne onzekerheid met zich mee op de economische markten. Daarmee is de verwachting dat het voor partijen lastiger wordt om te investeren op een bestaande werklocatie. Het ROW kan voor ondernemers perspectief bieden.

Eind 2025 voert het ROW een evaluatie uit.

Gelet op het bovenstaande heeft het algemeen bestuur van het ROW besloten om eind 2025 een evaluatie uit te voeren. U wordt geïnformeerd over de uitkomsten van deze evaluatie.

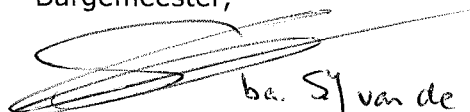
Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,



be. S.J. van de Gove - Gelaers

M.F. Oosterveer

Bijlage: Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties SGE, tussentijdse evaluatie