

Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties Stedelijk Gebied Eindhoven



Tussentijdse evaluatie

22 november 2022

Inhoud

1. Achtergrond.....	3
2. Doel evaluatie.....	4
3. Ontwikkelingen 2022.....	4
3.1 Partijen krijgen financiering zelf (nog) rond.....	4
3.2 Bekendheid met het ROW.....	5
4. Aanvragen.....	5
4.1 Aanvragen voor geldlening of garantstelling	5
4.2 Effecten aanpassingen regeling ROW op aanvragen	6
4.3 Aanvragen voor DTI.....	8
5. Aanvraagprocedure.....	9
6. Conclusie tussenevaluatie	10

1. Achtergrond

In april 2018 is het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (hierna ROW) van start gegaan met als ambitie het gebiedsgericht stimuleren van bestaande (werk) locaties en innovatie. Belangrijke overweging daarbij is dat het aanbod op bestaande terreinen lang niet altijd aansluit op de behoeften van bedrijven. Deelnemers aan het ROW waren de 9 gemeenten van het SGE en de BOM. Zij wilden nieuwe innovatieve ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen waar nodig faciliteren, door hier geld beschikbaar voor te stellen. Investerings moeten leiden tot werkgelegenheid, versterking van de concurrentiepositie en een kwaliteitsimpuls aan bestaande terreinen. Het fonds ondersteunt vastgoedprojecten op bestaande bedrijventerreinen. Het gaat om projecten van ondernemers die zich willen vestigen in de regio, willen groeien, of behoefte hebben aan specifieke (gebouwgerelateerde) voorzieningen. Het project levert een bijdrage aan de regio maar loopt vast op de financiering. Het ROW ondersteunt vastgoedprojecten die zonder een (financiële) impuls niet gerealiseerd kunnen worden.

Anderhalf jaar na de start van het ROW heeft er een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden. De negen gemeenten van het SGE zien het fonds als een waardevol instrument in de economische ontwikkeling van de regio, ook gesterkt door de expertmeeting met het bedrijfsleven uit de SGE-regio. Het SGE heeft besloten om verder te gaan met het ROW maar de regeling tegen het licht te houden en een optimalisatie door te voeren. De evaluatie heeft samen met een marktconsultatie aan het licht gebracht dat er alle reden is het fonds voort te zetten, maar dat het wel nodig is de subsidiemogelijkheden te verruimen. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat het fonds weliswaar voorziet in een behoefte van het bedrijfsleven, maar dat niettemin resultaten zijn achtergebleven bij de verwachtingen:

In de periode april 2018 - november 2019 zijn 10 aanvragen om subsidie in de vorm van een geldlening of borgstelling bij het fondsmanagement ingediend. Daarvan zijn er 2 uitgemond in een beschikking, waarvan er één heeft geleid tot een financieringsovereenkomst. Ongeveer 75% van de aanvragen voldeed niet aan de voorwaarden en moest worden afgewezen.

Als oorzaak voor de tegenvallende resultaten werd vanuit de markt en het fondsmanagement aangedragen dat de subsidieregeling een stapeling van doelstellingen kende en een groot aantal voorwaarden die contra productief werkten:

- Streven naar innovatieve oplossingen kan op gespannen voet staan met de verplichting dat in “stenen” geïnvesteerd moet worden.
- Streven naar innovatieve oplossingen kan op gespannen voet staan met de locatie waar de investeringen moeten plaatsvinden (vanwege de toepassing van een limitatieve lijst met werklocaties).
- Doorlooptijd van het komen tot een aanvraag was voor de aanvragers tegelijkertijd een beperking in de duidelijkheid kunnen geven aan co-financiers.
- In een aantal gevallen werd de huidige minimale projectomvang van € 2.000.000 en daarmee een eigen bijdrage van € 1.000.000 (50% van de projectomvang) als te hoog ervaren

Er is daarop besloten om de subsidieregeling aan te passen. De BOM heeft om haar moverende reden aangegeven niet langer te willen deelnemen aan het ROW. De provincie heeft daarop de rol van de BOM als mede-financierder in het ROW over genomen.

In 2021 zijn de subsidiemogelijkheden verruimd via een gewijzigde verordening. Samengevat voorziet de huidige regeling in:

- Het oplossen van leegstand als één van de doelen van het ontwikkelfonds;
- Het verplaatsen van bedrijvigheid als een te subsidiëren activiteit (juiste bedrijf op de juiste plaats);
- Het in beperkte mate subsidiëren van haalbaarheidsstudies (develop to invest);
- Subsidie niet alleen mogelijk maken voor investeringen in het gebouw zelf, maar ook in tastbare voorzieningen die bijdragen aan een opwaardering van het gebouw en de werkzaamheden die daarbinnen worden uitgevoerd;
- Versoepelen van de eisen om voor subsidie in aanmerking te komen, door;
 - Het tussentijds kunnen uitbreiden van de lijst met aangewezen werklocaties waar het project moet worden uitgevoerd;
 - Duidelijker te stellen dat niet (cumulatief) aan alle toetsingscriteria hoeft te worden voldaan;
 - Verlagen van de minimale subsidiehoogte in verband met het verlagen van de minimale projectomvang en de eigen bijdrage. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal 50% van de projectomvang. De totale projectomvang bedraagt is verlaagd naar tenminste € 500.000. Daarmee bedraagt de subsidiehoogte nu minimaal € 250.000 en maximaal € 2.500.000 per aanvraag. Verlagen van de minimale projectomvang van € 2.000.000,- naar € 500.000,-
- Het niet langer hanteren van subsidietranches. Direct in samenhang daarmee vervallen eveneens de prioriteitscriteria. Bij dreigende overschrijding van het subsidieplafond (gehandhaafd op € 7.500.000,-) gaat het om de peildatum van het indienen van de aanvraag;

2. Doel evaluatie

Bij het behandelen van de gewijzigde subsidieverordening hebben diverse gemeenteraden verzocht om een tussentijdse evaluatie een jaar nadat de nieuwe regeling in werking is getreden. Nadat de provincie Noord-Brabant via een subsidiebeschikking in november 2021 € 3.000.000 heeft toegezegd aan het ROW, is de regeling in november 2021 opnieuw opengesteld. Inmiddels is het fonds dan ook weer een jaar operationeel.

Het dagelijks bestuur van het ROW (hierna bestuur) wordt gevormd door:

- J. Boersma
- C. van Overdijk

Met deze evaluatie geeft het bestuur een tussentijds inzicht in de werking en opbrengst van het vernieuwde ROW. Daarbij wordt eerst ingegaan op de ontwikkelingen in 2022. Vervolgens wordt ingezoomd op het aantal aanvragen wat is ingediend en tot welke toekenningen van subsidies dit heeft geleid. Daarbij wordt ook de werking van de adviescommissie besproken.

3. Ontwikkelingen 2022

3.1 Partijen krijgen financiering zelf (nog) rond

Er is een grote vraag naar bedrijfsruimte. Het beschikbare aanbod als gevolg van de economische groei in deze regio is gering (op Funda staan momenteel slechts 15 panden aangeboden). Daarmee kijken potentiële gegadigden ook naar de minder courante locaties. De locaties waar hulp van de overheid nodig is om deze tot ontwikkeling te brengen worden daardoor veelal door de markt opgepakt. De

financiering van deze opgave leek steeds te lukken. Wel is de verwachting dat door recente ontwikkelingen op de financiële markten, onder meer als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de stijgende rente, dat financiering voor partijen lastiger wordt.

In de periode november 2021 – november 2022 lijkt er weinig behoefte aan middelen van het ROW om een ontwikkeling mogelijk te maken. Dit zien we terug in de hoeveelheid leads welke vanuit de gemeenten naar het ROW worden doorgespeeld, het feit dat zich weinig partijen direct melden bij het ROW om het gesprek aan te gaan naar de mogelijkheden of om een beroep te doen op DTI-middelen om te komen tot een mogelijke aanvraag.

3.2 Bekendheid met het ROW

Vanuit het fondsmanagement zijn het afgelopen jaar diverse acties ondernomen om de bekendheid van het ROW te vergroten. Zo is er via filmpjes en berichten op LinkedIn periodiek aandacht gevestigd op de mogelijkheden die het ROW biedt. Ook is er een persbericht uitgegaan over de toekenning van een nieuwe lening. Daarnaast zijn gemeenten periodiek benaderd om uitleg te geven over het ROW en om met hen te bespreken of er binnen hun gemeenten er partijen zijn die geholpen kunnen worden met het ROW. Ook zijn marktpartijen/adviseurs benaderd met een soortgelijke vraag. De resultaten hiervan zijn beperkt geweest in 2022. Kansen komen op een lijst van potentiële leads terecht. Periodiek worden deze partijen benaderd om hun behoefte te bepalen. De trend is dat de lijst met leads korter wordt, in plaats van langer. Het continu onder de aandacht brengen van de mogelijkheden van het fonds door fondsmanagement, ambtenaren en bestuurders in hun contacten met bedrijven blijft dan ook cruciaal.

De praktijk is dat het ROW voor een mogelijk geschikte partij moeilijk te vinden is en omgekeerd ook. Daardoor komen mogelijke leads op alle mogelijke manieren terecht bij het ROW. Het kan zijn via een bericht in de krant of een post op social media. Primair zijn het de gemeenten die een mogelijke casus doorsturen naar het ROW. Leads komen ook via makelaars, investeerders, financiers en bedrijventreinmanagers/ -verenigingen. Uit het voeren van gesprekken met gemeenten en of beleggers zijn 35 contacten met bedrijven voortgevloeid. Die gesprekken hebben het afgelopen jaar geleid tot 2 daadwerkelijke ingediende aanvragen bij het ROW.

4. Aanvragen

4.1 Aanvragen voor geldlening of garantstelling

Het ROW kan op 2 manieren ondernemers ondersteunen, zijnde via:

- Een financiering, voor een periode van maximaal 10 jaar
- Een garantstelling, voor een periode van maximaal 6 jaar

In de praktijk blijkt dat een garantie niet interessant is voor aanvragers omdat daarmee dubbel betaald moet worden (aan het ROW en de financier) en omdat financiering meer comfort biedt aan partijen. Voor het ROW kent een garantie geen voordelen t.o.v. een financiering omdat middelen toch beschikbaar gehouden moeten worden en er minder zekerheden voor het ROW zelf overblijven.

In de periode november 2021 – november 2022 heeft het fondsmanagement met circa 35 bedrijven gesprekken gevoerd over de mogelijkheden die het ROW voor hen kan bieden. Dit heeft geresulteerd in twee aanvragen om subsidie in de vorm van een geldlening die bij het fondsmanagement zijn ingediend.

Deze aanvragen zijn door de adviescommissie beoordeeld (in paragraaf 5 meer over de werking van de adviescommissie). Zij hebben het bestuur voorzien van advies. Het bestuur heeft vervolgens in lijn met het advies één keer positief en één keer negatief besloten.

Het initiatief van Microtuin aan de Professor Dr. Dorgelolaan 2 in Eindhoven mondde uit in een positieve beschikking en een financieringsovereenkomst voor € 2.500.000. Microtuin gaat het voormalige KPN-gebouw geschikt maken voor partijen die op zoek zijn naar (flexibele) werklocaties. Het pand staat al enige tijd leeg. Het wordt een plek waar techniek, design en kennis samenkomen. Bedrijven, onderwijsinstellingen en culturele instellingen krijgen er een plek midden in de KnoopXL-ontwikkeling.

Op dit moment zijn er twee financieringen verstrekt vanuit het ROW. Naast de hiervoor benoemde lening aan Microtuin heeft ook Pascal Processing voor de doorontwikkeling van Food Tech Brainport een financiering ontvangen van het ROW van € 1.500.000. Pascal Processing realiseerde nieuwbouw voor haar eigen groei, waarbij in het gebouw ook (schuif)ruimte is gecreëerd voor het faciliteren van ruimte voor startups. Met deze twee financieringen is in totaal nu € 4.000.000 (53%) van het fonds uitgegeven. Het fonds kent een looptijd tot einde 2032. De twee verstrekte leningen kennen beide een looptijd van tien jaar. De looptijd van nieuwe aanvragen zal korter moeten zijn dan het maximum van 10 jaar. In de samenwerkingsovereenkomst die gemeenten met elkaar hebben gesloten – en ook in de leningovereenkomst die de Stichting met de provincie Noord-Brabant heeft gesloten – is uitgegaan van een einddatum van de regeling eind 2032. Zonder nieuwe afspraken moeten alle uitgezette bedragen eind 2032 zijn afgelost.

Met de inzet van € 4.000.000 aan ROW-middelen aan de 2 genoemde initiatieven is een totaal aan investeringen van € 13.900.000 bereikt en is zo'n 26.600 m² aan bedrijfsruimte in ontwikkeling genomen.

4.2 Effecten aanpassingen regeling ROW op aanvragen

Met het verruimen van de mogelijkheden in de subsidieverordening werd verwacht dat het ROW een groter bereik zou hebben en meer kansrijke aanvragen zou ontvangen. Zoals hierboven toegelicht zijn deze verwachtingen, ondanks de inspanningen gericht op het meer bekend maken van de regeling, beperkt ingelost. Vanuit de gesprekken die de fondsmanager met initiatiefnemers en financiers/adviseurs heeft gevoerd, blijkt dat het tot op heden de meeste ondernemers is gelukt op een reguliere wijze de financiering rond te krijgen.

Aanvragers komen vooral bij het ROW terecht op het moment dat het niet lukt om via de reguliere kanalen aan financiering te komen en NU een besluit moeten nemen over hun huisvestingsvraagstuk. Het betreft dan ook vooral nieuwe vestigers op een locatie die gebruik maken van de regeling. Partijen die willen groeien op de bestaande plek, willen verdichten of herverkavelen blijken in de praktijk het ROW niet nodig te hebben of starten niet met het plan.

De praktijk laat zien dat partijen de tijd niet hebben/ nemen om zich in de regeling te verdiepen, waardoor het moeilijk is om tot een goede aanvraag te komen. Het uitbesteden van een aanvraag aan een derde kan partijen daarbij helpen, maar ook dit kost kostbare tijd die niet in de reguliere ondernemersactiviteiten gestopt kan worden. Het feit dat aanvragers niet kunnen "onderhandelen" over de voorwaarden maakt dat eerst naar alternatieven gekeken wordt.

Juist de partijen met een kleinere opgave zien de regeling als lastig om snel aan te kunnen tonen dat ze aan de voorwaarden kunnen voldoen.

De regeling kende een aantal wijzigingen. Hoe hebben deze wijzigingen de afgelopen periode uitgepakt:

Subsidie niet alleen mogelijk maken voor investeringen in het gebouw zelf, maar ook in tastbare voorzieningen zodat het gebouw geschikt wordt voor huisvesting van bedrijven die passen binnen de doelstelling van Brainport

Vanuit de fondsmanager werd de behoefte gesignaleerd om de regeling niet alleen van toepassing te laten zijn op de gebouwen zelf, maar ook op tastbare voorzieningen die bijdragen aan de opwaardering van het gebouw en de werkzaamheden die daarbinnen worden uitgevoerd (bijv. plaatsing of opwaardering van een cleanroom, het aanbrengen van gebouw-gebonden innovatieve of energiebesparende voorzieningen).

In de toegekende aanvraag voor Microtuin worden de middelen gebruikt voor het investeren in het geschikt maken van het gebouw om tot een efficiënte exploitatie ervan te komen. Bijzonder is dat de aanvrager nu reeds nadenkt op welke wijze de voorzieningen en installaties voor een 2de fase (na de huurperiode) gebruikt kunnen worden.

Het ROW ziet dat de regeling interessant is voor locaties/ gebouwen waarin zich meer partijen vestigen die gebruik gaan maken van gemeenschappelijke voorzieningen. Op het moment dat een bestaand gebouw onderdeel van de aanvraag is, moet er in veel gevallen geïnvesteerd worden in voorzieningen om het gebouw gebruiksklaar te maken.

Conclusie: het kunnen investeren in tastbare voorzieningen in het gebouw vervult een behoefte vanuit de markt.

Versoepelen van de eisen om voor subsidie in aanmerking te komen

1. Het tussentijds kunnen uitbreiden van de lijst met aangewezen werklocaties waar het project moet worden uitgevoerd

Het doen van een uitgewerkte aanvraag vraagt de nodige inspanningen van initiatiefnemers. Wanneer locaties nu niet op de lijst van werklocaties zijn opgenomen, kunnen zij in een vroegtijdig stadium wel om een principe-uitspraak vragen of deze locatie in aanmerking kan komen. Dit om te voorkomen dat er onnodig werk wordt gestoken in een uitgebreide aanvraag die niet in aanmerkingen zou komen.

Zonder deze wijziging had er niet positief kunnen worden besloten op het initiatief van Microtuin. De locatie Professor Dorgelolaan 2 in Eindhoven stond namelijk niet op de lijst met bestaande werklocaties. In de nieuwe regeling is de mogelijkheid opgenomen af te wijken van deze lijst, indien het erop lijkt dat een casus aan de overige voorwaarden van de regeling lijkt te kunnen voldoen.

In totaal is al 2 keer gebruik gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid en waren nog 2 locaties in beeld waarvoor dit een optie zou zijn.

Conclusie: het tussentijds uitbreiden van de lijst met werklocaties voor specifieke casussen heeft zijn waarde bewezen.

2. Verlagen van de minimale subsidiehoogte

Vanuit financierders en fondsmanager werd aangegeven dat het verlagen van de fondsdrempel wenselijk is om het MKB te bereiken. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal 50% van de projectomvang. De overige 50% moet de initiatiefnemer zelf (laten) financieren. De totale projectomvang is verlaagd van € 2.000.000 naar € 500.000. Daarmee bedraagt de subsidiehoogte met de huidige regeling minimaal € 250.000 en maximaal € 2.500.000 per aanvraag.

Voor de twee aanvragen die in de periode november 2021 - november 2022 zijn ingediend, bedroeg de gewenste ROW lening € 1.100.000 en € 2.500.000.

De afgelopen jaren constateren we een gebrek aan aanbod van bedrijfsruimten, waarbij er nauwelijks aanbod is van kleine bedrijfsruimten. Daarmee is ook te verklaren dat er geen (potentiële) aanvragen met een lage projectomvang zijn aangemeld bij het ROW. Makelaars spreken in gesprekken met de fondsmanager de verwachting uit dat wanneer dat aanbod er wel is er zich meer partijen zullen melden bij het ROW voor een financiering van projecten met een lage projectomvang.

Het verlagen van de drempel heeft wel als gevolg gehad dat partijen die specifiek op zoek waren naar financiering voor verbouwing van het bestaande pand zich hebben gemeld bij het ROW. Het ging hier vaak om een projectomvang van onder de € 500.000 waarbij zij na een gesprek erachter kwamen dat de regeling hiervoor niet bedoeld is en het heel lastig zal zijn om aan de voorwaarden te kunnen voldoen.

In de praktijk blijken partijen die mogelijk wel aan de ROW-voorwaarden kunnen voldoen in staat om alsnog op een andere wijze te financieren te zijn en daarmee een aanvraag bij het ROW niet doorzetten. Hoewel met meerdere partijen binnen deze categorie is gesproken na het aanpassen van de regeling, is er geen partij die hier gebruik van gemaakt. Bij de oude regeling viel om deze reden ongeveer 50% van de daadwerkelijk ingediende aanvragen af.

Conclusie: 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. Het niet langer hanteren van subsidietranches

In de vorige regeling was er sprake van subsidietranches. Ondernemers moesten een aanvraag voor een bepaalde datum indienen. Dit werkte belemmerend werd in de vorige evaluatie aangegeven. In de huidige regeling werken we niet meer met subsidietranches. Dit maakt dat ondernemers op het door hun gewenste moment aanvragen kunnen indienen. De adviescommissie komt bijeen op het moment dat er een aanvraag is ingediend. Op deze wijze sluiten we maximaal aan bij het ontwikkelingstempo van de marktpartijen.

Conclusie: het afschaffen van subsidietranches geeft partijen de rust om tot een aanvraag te komen in hun eigen tempo. Daarmee kan er ook beter gestuurd worden op een kwalitatief goede aanvraag.

4.3 Aanvragen voor DTI

De initiatiefnemer kan een beroep doen op een subsidie voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie (Develop To Invest, DTI). Gelet de hoofddoelstelling van het ROW – de realisatie van (her)ontwikkelingsprojecten – moet de financiering van de DTI daarvoor ten dienste staan en mag het hiervoor geen groot beslag op de middelen van het ROW leggen. Binnen het ROW is daarom voor subsidies voor DTI een subsidieplafond vastgesteld op € 100.000,-. 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,-.

We merken dat ondernemers moeite hebben om een goede aanvraag uit te werken. Bij de start van het ROW is aangegeven dat er inzet beschikbaar moet zijn/ komen vanuit de deelnemende partijen om aanvragers te ondersteunen bij het schrijven van de aanvraag. Gezien de beperkte capaciteit bij de deelnemende partijen is dit nooit van de grond gekomen. DTI is een alternatief hiervoor. Toch zien we dat er in het afgelopen jaar geen aanvraag voor DTI ingediend bij het ROW. Als reden geven ondernemers bij de fondsmanager aan dat ze geen gebruik maken van DTI omdat de bijdrage die ze kunnen verkrijgen laag is in vergelijking met de kosten die gemaakt moeten worden voor een goede aanvraag. Zij moeten zelf nog steeds een belangrijk deel van de voorbereidingskosten maken en nemen dat ook op zich. Door ondernemers zelf een belangrijk deel van de voorbereidingskosten te laten maken, kan gesteld worden dat er hierdoor vooraf reeds een schifting wordt gemaakt van haalbare initiatieven.

Conclusie: wanneer partijen vertrouwen hebben in hun aanvraag nemen ze de kosten die bij het uitwerken van een aanvraag horen voor lief. Daarbij ook de beperkte DTI-bijdrage vanuit het ROW in ogenschouw nemende.

5. Aanvraagprocedure

De aanvraagprocedure is dus niet langer gekoppeld aan subsidietranches. Marktpartijen kunnen daardoor op het voor hun logische moment in het ontwikkelproces een aanvraag bij het ROW indienen.

Aanvragen doorlopen de volgende procedure doorlopen:



De aanvraag wordt in eerste aanleg steeds door de fondsmanager beoordeeld. Daarbij vertaald hij deze naar een investeringsvoorstel naar de adviescommissie. Bij de vorige regeling maakten we gebruik van de investeringscommissie van de BOM. Met het uittreden van de BOM is er een nieuwe adviescommissie ingesteld. De adviescommissie bestaat uit twee externe deelnemers (met financiële achtergronden), drie ambtenaren vanuit de gemeenten (waarvan 1 de rol van voorzitter heeft) en een ambtenaar vanuit de provincie. De adviescommissie beschikt daarnaast over een secretaris. De fondsmanager licht tijdens de vergadering van de adviescommissie de aanvraag en het bijbehorende investeringsvoorstel toe en kan vragen die de adviescommissie heeft beantwoord. De adviescommissie voert een beoordeling uit op de aanvraag met inachtneming de regeling van het ROW. De adviescommissie stelt een advies op voor het dagelijks bestuur waarbij zij:

- Positief adviseert al dan niet met aanvullende voorwaarden om in het traject naar een financieringsovereenkomst mee te nemen
- Negatief adviseert

Wanneer de adviescommissie concludeert dat een aantal onduidelijkheden in de aanvraag er toe leiden dat er nog geen advies kan worden gegeven, heeft de adviescommissie de mogelijkheid om via de fondsmanager aanvullende informatie op te vragen bij de aanvrager.

De adviescommissie heeft in de periode november 2021 – november 2022 twee aanvragen behandeld. Daarvoor zijn zij 5 keren bij elkaar geweest. De adviescommissie beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de regeling ROW.

Deze verordening heeft tot doel om, in beginsel op bestaande werklocaties, het realiseren van projecten met een regionaal economisch meerwaarde, passend binnen de regionale strategie en het uitgangspunt: “het juiste bedrijf op de juiste plaats”. De projecten moeten leiden tot:

- *werkgelegenheid,*
- *innovatie,*
- *oplossen dan wel voorkomen van leegstand.*

Indien aan ten minste twee van de drie genoemde resultaten wordt voldaan, kan een project in aanmerking komen voor subsidie.

De adviescommissie heeft bij de eerste aanvraag met name stil moeten staan bij de invulling van de begrippen innovatie en leegstand. In de subsidieverordening ROW is hier niet een nadere duiding aan gegeven wanneer aan innovatie als doel is voldaan. Dit maakt dat de adviescommissie daar zelf tot een nadere invulling is gekomen die enerzijds recht doet aan de wens om daar ruimte in te behouden en anderzijds aan de wens om tot objectieve criteria te komen om willekeur bij de beoordeling te voorkomen. Deze nadere invulling is besproken met het dagelijks bestuur. Er is sprake van innovatie als:

- Meerdere partijen vanuit de triple-helix betrokken zijn;
- Met een gezamenlijke ambitie om samen tot een vernieuwende aanpak te komen;
- Van iets wat nog niet gangbaar is qua toepassing.

Innovatie is in de subsidieverordening wel nader uitgewerkt in de te subsidiëren kosten. Het gaat hierbij om: realisatie van (duurzame) innovatieve maatregelen op/ aan of in een gebouw.

Ten aanzien van het begrip oplossen dan wel voorkomen van leegstand gaat de adviescommissie in eerste instantie uit van herontwikkeling van een bestaand gebouw waardoor leegstand wordt voorkomen, dan wel wordt opgelost.

De adviescommissie heeft één keer een positief en één keer een negatief advies gegeven.

Het dagelijks bestuur bespreekt in haar vergaderingen de adviezen van de adviescommissie en komt tot een besluit, waarvan zij het algemeen bestuur in kennis stelt. Dat besluit wordt door de fondsmanager doorvertaald naar een beschikking, waartegen op basis van de Awb de mogelijkheid tot bezwaar open staat. Na een positieve subsidiebeschikking startte de fondsmanager vervolgens met de onderhandeling met aanvrager om – via het dagelijks bestuur - te komen tot een financieringsovereenkomst.

Er is in de periode november 2021 – 2022 één financieringsovereenkomst afgesloten voor het initiatief Microtuin.

6. Conclusie tussenevaluatie

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. De looptijd van de nieuwe regeling is te kort

om nu reeds tot een eindbeoordeling 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.

We zien de externe omstandigheden wel snel 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 alsmat stijgen en brengt de situatie in Oekraïne onzekerheid met zich mee op de economische markten. Daarmee verwachten we dat het voor partijen lastiger wordt om te investeren op een bestaande werklocatie. Het ROW kan voor ondernemers perspectief bieden.

Het ROW heeft op dit moment twee financieringen verstrekt. Met deze twee financieringen is in totaal nu € 4.000.000 (53%) van het fonds uitgegeven. Het fonds kent een looptijd tot einde 2032. De twee verstrekte leningen kennen beide een looptijd van tien jaar. De looptijd van nieuwe aanvragen zal korter moeten zijn dan het maximum van 10 jaar.

Voorstel

Gelet op bovenstaande stelt het dagelijks bestuur het algemeen bestuur voor om:

- Kennis te nemen van de uitkomsten van deze tussenevaluatie;
- De gemeenteraden via een raadsinformatiebrief op de hoogte te stellen van de tussenevaluatie;
- In te stemmen met het uitvoeren van een evaluatie eind 2025.