

Samenwerking herstructurering bedrijventerreinen Tilburg

De gemeente Tilburg is eind 2010 gestart met de herstructurering van verouderde kavels op de bedrijventerreinen Loven, Kraaiven en Kanaalzone. Dit doet de gemeente samen met de N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen B.V. (BHB).

Lokaal Herstructureringsfonds Tilburg

Deze 3 partijen hebben gezamenlijk het Lokaal Herstructureringsfonds Tilburg (LHFT) opgericht, waarin ze in totaal € 7,5 miljoen hebben gestort. Met de LHFT-gelden willen gemeente, BOM en BHB door private partijen opgestelde herstructureringsplannen door middel van risicodragende participatie daadwerkelijk tot uitvoering brengen.

Een belangrijke voorwaarde is dat de private partijen zelf het voortouw nemen en dus een stevige financiële en organisatorische bijdrage leveren aan de voorbereiding en uitvoering van die herstructureringsplannen.

Het LHFT is een zogenaamd revolverend fonds. De financiële middelen waarmee Partijen in herstructureringsprojecten participeren, moeten binnen een vooraf bepaalde tijd weer terugvloeien in het fonds, zodat ze opnieuw kunnen worden ingezet bij andere herstructureringsprojecten.

De 3 partijen accepteren daarmee de kans dat risicodragende participaties kunnen resulteren in een negatief rendement, dus dat minder geld terugvloeit in het fonds dan initieel is geïnvesteerd in een herstructureringsproject. Het LHFT is echter geen subsidiepot, geld wordt dus niet "weggegeven"!

Participatie

De middelen uit het LHFT zijn bedoeld voor participaties in een grondexploitatie, een opstalontwikkeling en een opstalexploitatie.

Bij deze participaties kan zowel sprake zijn van:

- a) het delen van het uitvoeringsrisico (op voorhand is sprake van een sluitende exploitatie, waarbij de exploitatieprognose is gebaseerd op normale marktuitgangspunten, doch de uitvoering kan leiden tot een andere uitkomst, negatief en positief);
- b) het daarnaast maken van afspraken gericht op het versterken van de bedrijfseconomische haalbaarheid van herstructureringsplannen. Dit laatste alleen als in voldoende mate sprake is van algemene kwaliteitsverbetering (publiek / maatschappelijke meerwaarde) op de bedrijfskavel(s) en het bedrijventerrein waarop de investering plaatsvindt.

Uitgangspunten en criteria

De gemeente, BOM en BHB hebben een herstructureringsstrategie opgesteld waarin wordt beschreven op basis van welke uitgangspunten en criteria een participatie met het LHFT in mogelijke projecten wordt afgewogen. Het georganiseerde bedrijfsleven heeft via het BORT, de 3 bedrijventerreincommissies en de Kamer van Koophandel belangrijke input gegeven voor de herstructureringsstrategie.

Uitgangspunten

- Inzet van LHFT-middelen heeft betrekking op het behoud van de bedrijvenfunctie en moet mede een publiek/maatschappelijk belang dienen.

- Uitgangspunt is de herstructurering van private ruimten; het LHFT kan bijdragen aan ingrepen in de openbare ruimte, mits dit leidt tot aantoonbare waardeinstijging van de private ruimte en eigenaren van aangrenzende percelen daadwerkelijk mede investeren.
- Duidelijk aanwezig en aanwijsbaar publiek/maatschappelijk belang (breed uit te leggen).
- De initiatiefnemers voor een herstructureringsproject verzorgen een businesscase / totaalplaatje op basis waarvan BOM, BHB en gemeente kunnen beslissen over participatie vanuit het LHFT.

Criteria

- Projecten met een groot kaveloppervlak hebben prioriteit. Het beoogde vliegwieleffect komt sneller tot stand wanneer de herstructurering zichtbaar en substantieel is.
- Projecten met een kortere doorlooptijd dan wel projecten die in de voorbereidingsfase reeds in een ver(der) gevorderd stadium verkeren of zelfs (zo goed als) uitvoeringsgereed zijn, hebben de voorkeur. Projecten die snel kunnen starten en/of met een kortere doorlooptijd bevorderen immers de revolverendheid van het LHFT.
- Projecten die zich op initiatief van reeds gevestigde bedrijven of (hun) vertegenwoordigende organisaties aandienen en waarbij private partijen op financieel en organisatorisch vlak het voortouw nemen, verdienen de voorkeur. Gemeente, BOM en BHB nemen tijdens de planvorming van de mogelijk herstructureringsprojecten die op deze wijze "binnenkomen" een actieve rol in zodat werkelijk gestuurd kan worden op de inhoud van de planvorming en daarmee de kwaliteit van de herstructurering.
- Inzet van het LHFT gebeurt niet om slecht beheer en onderhoud te compenseren of te belonen.
- Het LHFT is geen bodemsaneringsfonds.

Doel herstructurering bedrijventerreinen

De 3 partijen willen met het Lokaal Herstructureringsfonds Tilburg zorgen dat door het (laten) uitvoeren van herstructureringsprojecten de bedrijfsfuncties op Loven, Kraaiven en Kanaalzone behouden blijven en op een duurzame, toekomstgerichte en -bestendige wijze worden versterkt.

De herstructureringsprojecten moeten leiden tot een blijvende verbetering van het vestigingsklimaat voor reeds gevestigde bedrijven op de 3 bedrijventerreinen en Tilburg aantrekkelijk maken voor nieuwe bedrijven. Zo wordt de economische structuur verbreed en versterkt, wat belangrijk bijdraagt aan een stevige basis voor de economische ontwikkeling van Tilburg.

Indienen van projecten

Bedrijven die concrete plannen hebben voor de herstructurering van hun kavel(s) en geïnteresseerd zijn in de mogelijkheden die het LHFT biedt, kunnen hun ideeën en plannen voorleggen bij onderstaande contactpersoon van de BOM.

Voor meer informatie

De heer mr. S.H.A.L. Hoppenbrouwers MRE,
 Procesmanager Bedrijventerreinen BOM
 E: shoppenbrouwers@bom.nl
 T: (088) 831 11 74
 M: 06 - 52 55 94 51