

Bijlage 4 bij statenmededeling MindLabs: nadere financiële informatie

1 Ecosysteem Mindlabs

Het is de bedoeling dat in het ecosysteem MindLabs onderwijsinstellingen en bedrijven intensief samen gaan werken op het snijvlak van gedrag en interactieve technologie. Er wordt een aparte organisatie MindLabs opgericht met als doel die samenwerking te bevorderen en te faciliteren en nieuwe bedrijven te verbinden met het ecosysteem.

Voor de organisatie MindLabs i.o. en de (onderwijs)instellingen zijn business cases opgesteld met inkomsten en uitgaven ten gunste van het mindlabs-concept. De kosten voor de stichting MindLabs bedragen voor de komende 10 jaar 5,4 miljoen euro. De reguliere kosten vanuit de 1^e, 2^e en 3^e geldstroom voor de onderwijsinstellingen (met name onderzoek en onderwijs) bedragen de komende 5 jaar ruim 12 miljoen euro. De aanvullende (niet-reguliere) kosten voor het equiperen van deze onderwijsinstellingen voor samenwerking met het bedrijfsleven in het ecosysteem MindLabs bedragen bijna 4 miljoen euro.

b Wat is de provinciale bijdrage?

De organisatie MindLabs i.o. wordt voor 5 ton in de vorm van een subsidie en 2 ton in de vorm van een lening ondersteund (**totaal 7 ton**). De subsidie is nodig omdat het verdienmodel van de in opdracht van de provincie uitgevoerde business case nog niet sterk genoeg is om een lening van 7 ton te kunnen dragen (dit laatste bedrag staat in de business case daarom ook als subsidie benoemd). Met de genoemde 2 ton voor een lening wordt de organisatie MindLabs echter geprikkeld nieuwe verdienmodellen te ontwikkelen.

De onderwijsinstellingen worden voor **1.8 miljoen euro** in de vorm van subsidies ondersteund voor de startfase van het ecosysteem MindLabs (2019-2023). Ook hier is een lening geen optie omdat het verdienmodel van onderwijsinstellingen niet sterk genoeg is om een lening te kunnen dragen. Er is geen sprake van een rendabele business case. Dit hangt in dit specifieke geval ondermeer samen met het feit dat onderwijsinstellingen geen winst mogen maken en kostendekkend moeten werken. Het verstrekken van een subsidie wordt daarom voorgesteld. Deze investering is voor die activiteiten waarvoor geen middelen uit de 1^e, 2^e of 3^e geldstroom beschikbaar zijn en stelt de onderwijsinstellingen in staat de benodigde samenwerking en kennisdeling met het bedrijfsleven beter vorm te geven.

Er wordt hiermee weliswaar afgeweken van het 5^e en 6^e ijkpunt van de investeringsagenda 3^e tranche (namelijk bij voorkeur geen subsidiering) maar deze afwijking wordt goed en adequaat gemotiveerd en is in het specifieke geval van subsidiering van organisatie MindLabs en onderwijsinstellingen noodzakelijk.

De totale provinciale bijdrage wordt daarmee **2,5 miljoen euro**.

De value for money (doelmatigheid/efficiency) van de inzet van provinciale middelen is ook voldoende groot omdat het multiplier effect van de provinciale investeringen groot is.

2. Nieuwbouw tbv MindLabs

Nieuwbouw MindLabs 13.000 m2, variant A, voorkeursvariant			
Eigenaar	Deel 1	Deel 2	Deel 3
	Fontys	Belegger	Belegger
Gebruiker	Fontys	TiU,ROC,persgroep	bedrijven
	4.000 m2	4.089 m2	4.911 m2

De gemeente Tilburg is in onderhandeling met de ontwikkelaar/belegger om te komen tot de realisatie van de nieuwbouw ten behoeve van MindLabs.

Deze onderhandelingen zijn nog niet afgerond waardoor de totale financiële omvang nog onbekend is. In het kader van deze onderhandelingen is wel een globale businesscase opgesteld waarin op basis van kentallen en scenario's rondom het te verwachten aanvangsrendement (variërend tussen de 6,25% en 7,5%) blijkt dat er sprake zal zijn van een zogenaamde onrendabele top, de verwachte opbrengsten zijn vooralsnog lager dan de benodigde investering. Daarnaast zal om de volledige ontwikkeling mogelijk te maken er voldoende zekerheid gegeven moeten worden over de afname van de gerealiseerde m². Een dergelijke zekerheid kan gegeven worden door het verstrekken van een huurgarantie.

b. Wat is de provinciale bijdrage?

De gemeente Tilburg en de provincie Noord-Brabant zijn bereid om gezamenlijk zowel een deel van de onrendabele top of te dekken als het verstrekken van huurgarantie voor de nog niet verhuurde gedeelten van de bedrijfsruimtes voor een afgebakende periode. De daadwerkelijke uitwerking van deze afdekking als het verstrekken van de huurgaranties en de daarbij behorende financiële bijdrage zijn nog afhankelijk van de businesscase die weer afhankelijk is van het onderhandelingsresultaat met de ontwikkelaar/belegger.

Naast de huurgarantie zal ook tezamen met de gemeente Tilburg onderzocht worden of de gevraagde bijdrage ook als huursuppletie (aanvulling tussen de daadwerkelijk huur en gevraagde markthuur) kan worden ingezet om te komen tot een spoediger vulling van de beschikbare meters.

Op basis van de beschikbare globale businesscase zal de provinciale bijdrage tot maximaal **€ 1,5 miljoen** kunnen bedragen. Het daadwerkelijk in te zetten bedrag is echter afhankelijk van de feitelijke onderhandelingen tussen belegger en de gemeente Tilburg met daaraan gekoppeld private en publieke belangen.

Tenslotte draagt de gemeente Tilburg ook nog 2 miljoen euro bij aan het realiseren van 4 labs van de Universiteit Tilburg in het Deprez-gebouw (huidige locatie MindLabs). Deze labs zullen mee verhuizen naar deel 2 van het nieuwbouwcomplex.

In onderstaand schema zijn de genoemde bijdragen van de samenwerkingspartners, gemeente Tilburg en provincie Noord-Brabant overzichtelijk weergegeven:

(kosten in euro's x 1000	Huisvesting	Ecosysteem 2)	totalen
ROC Tilburg1)	760 huur	3.166	3.926
Fontys Hogeschool 1)	13.820 (eigendom)	2.905	16.725
Tilburg University 1)	2.355 (huur, etc)	10.085	12.440
Gemeente Tilburg	4.200 3)	2.000 4)	6.200
Provincie Noord-Brabant	1.500 3)	2,500 5)	4.000

1) de bedragen voor het ecosysteem betreft de (overgangs)periode van 2019-2023 Alle 'in kind uren' en onderzoekskosten van de afgelopen jaren zijn hier niet in opgenomen.

De persgroep ontbreekt hier als samenwerkingspartner omdat zij weliswaar ook veel 'in kind uren' tot nu toe heeft besteed (ambtelijk/bestuurlijk overleg etc) maar geen eigenstandig onderwijs/onderzoek uitvoert tbv MindLabs.

2) de kosten voor het ecosysteem van de onderwijsinstellingen betreffen reguliere kosten (1°,2°,3° geldstroom) en niet-reguliere kosten waarvoor subsidie/lening van gemeente Tilburg en provincie Noord-Brabant wordt verleend.

3) betreft bijdrage in de onrendabele top van de grondverwerving voor de nieuwbouw en huurgaranties voor niet verhuurde ruimten in de nieuwbouw voor bedrijven (beschikbaar: 5000m2). De gemeente Tilburg dient nog een raadsbesluit te nemen voor de afgifte van huurgaranties.

4) subsidie voor labs.

5) subsidie en lening organisatie MindLabs + subsidies onderwijsinstellingen (tekort buca's)

De totale kosten verbonden aan dit dossier voor de provincie Noord-Brabant bedragen maximaal 4 miljoen euro. Dekking kan voor 2,5 miljoen euro plaatsvinden uit de 3° tranche investeringsgelden economie en voor maximaal 1,5 miljoen euro wordt een beroep gedaan op de algemene middelen. Binnen de begroting van Cultuur zijn geen financiële middelen (meer) voorhanden om een bijdrage te leveren aan dit dossier.

Indien onverhoopt niet tot overeenstemming wordt gekomen met de belegger dan zijn er drie scenario's mogelijk:

- Een nieuwe belegger wordt geselecteerd
- De gemeente Tilburg neemt zelf de nieuwbouw voor deel 2 voor haar rekening wat dan in een uitgewerkte businesscase opnieuw aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Deel 3 zal dan later op de markt worden gezet als gecombineerde propositie: deel 2 als gerealiseerd beleggersobject en deel 3 als de noodzakelijk te ontwikkelen bedrijfsruimte voor MindLabs (een harde eis van de provincie Noord-Brabant). De gemeente Tilburg en provincie Noord-Brabant zullen daarin dan ook gezamenlijk optrekken in het afdekken van de onrendabele top en afgifte van huurgaranties voor deel 3.
- Er komt geen nieuwbouw MindLabs