

**Stadshavensontwikkelfonds  
voor Innovatie en Economie  
Ex ante assessment deel II (GTI)**

**Februari 2018**



# Colofon

**Opdrachtitel**

SOFIE, Ex ante assessment deel II (GTI)

**Opdrachtgever**

Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn)

**Projectteam ERAC**

Frank Janssen, Luc van Aart (projectleider)

**Documentnummer**

109.425

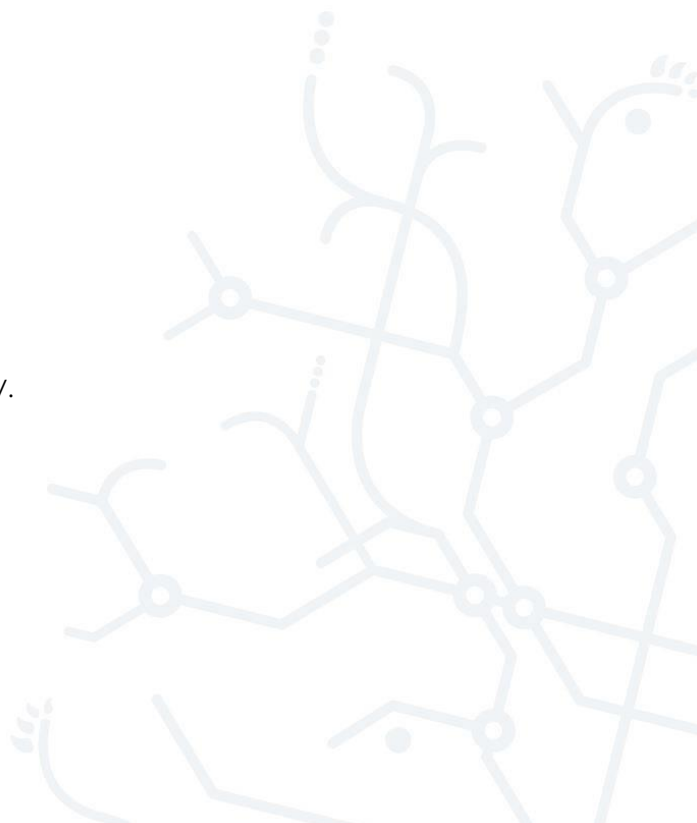
European and Regional Affairs Consultants B.V.

Vughterweg 47a

Postbus 90102

5200 MA 's-Hertogenbosch

T. +31 (0)73 7000 340



## Inhoudsopgave

één

<b>Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2 Positionering.....	6
1.3 Leeswijzer.....	6

twee

<b>Aansluiting op Ex ante assessment I.....</b>	<b>7</b>
2.1 Managementsamenvatting Ex ante assessment I.....	7

drie

<b>Investeringsstrategie.....</b>	<b>10</b>
3.1 Doelgroep.....	11
3.2 Geografische scope.....	11
3.3 Inhoudelijke en technische afbakening projecten.....	12

vier

<b>Keuze van financiële producten en beoordelingscriteria.....</b>	<b>14</b>
4.1 Te verstrekken financieringen.....	14
4.2 Beoordelingscriteria.....	14
4.3 Exitstrategie.....	15

vijf

<b>Implementatie en 'winding up' financieel instrument.....</b>	<b>16</b>
5.1 Wijze van implementatie.....	16
5.2 Winding up strategie.....	17

zes

<b>Fondsarchitectuur, rechtsvorm en governance structuur.....</b>	<b>18</b>
6.1 Fondsarchitectuur.....	18
6.2 Rechtsvorm.....	18
6.3 Governance structuur.....	19

Fondsmanager .....	19
Adviescommissie .....	19
Investeringscomité SOFIE.....	19

zeven

<b>Bijdrage aan output indicatoren .....</b>	<b>21</b>
--	-----------

Acht

<b>Update en review Ex ante assessment .....</b>	<b>23</b>
--	-----------

bijlage 1

<b>Roadmap Next Economy (RNE) .....</b>	<b>24</b>
---	-----------

bijlage 2

<b>Integrale tekstpassages Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II .....</b>	<b>25</b>
---	-----------

bijlage 3

<b>Geografische afbakening Stadshavens Rotterdam .....</b>	<b>28</b>
--	-----------

bijlage 4

<b>Geografische afbakening Rotterdam Zuid .....</b>	<b>29</b>
---	-----------



# één Inleiding

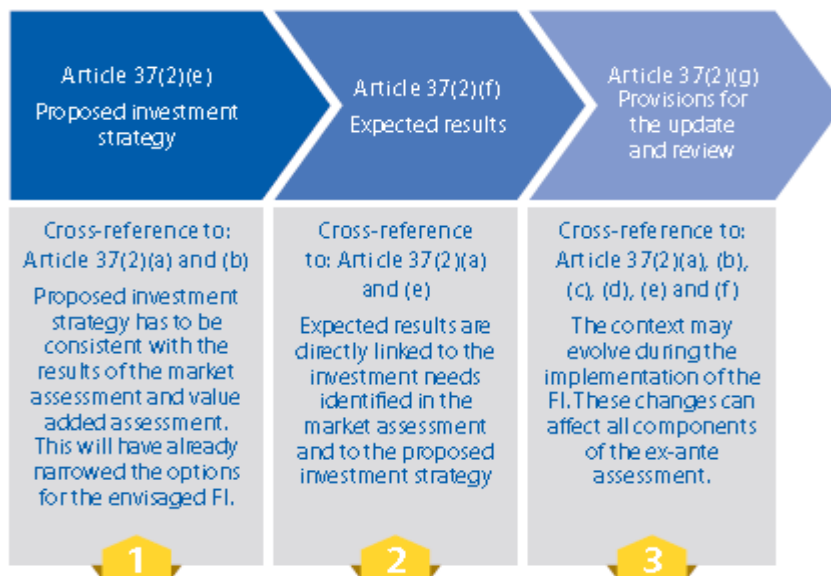
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De Europese regelgeving ten aanzien van de opzet en structurering van financieringsinstrumenten is uitvoerig en strikt. Dit komt voort uit de waarborgen die de Europese Commissie wenst voor doelmatige besteding van haar middelen. In de basis zijn ze echter niet anders dan gebruikelijk bij een professionele opzet van een revolverend fonds.

In verordening EU 1303/2013 worden in artikel 37 specifieke voorwaarden gesteld aan de inzet van ESI-gelden ter ondersteuning van financiële instrumenten. Eén van deze voorwaarden betreft de verplichting om het financieel instrument te baseren op een gedegen Ex ante assessment die inzicht geeft in de noodzaak, reikwijdte en optimale vormgeving van een financieel instrument.

De Ex ante assessment kan worden ingedeeld in twee hoofddelen, een 'market assessment block' (Lid 2 sub a t/m d) en een 'delivery and management block' (Lid 2 sub e t/m g). In grote lijnen behandelt het eerste blok het bestaansrecht van een financieel instrument, het tweede blok de optimale vormgeving en aansturing van het financieel instrument. Onderhavig rapport handelt over blok II in relatie tot de beoogde bijstorting van het Stadshavens Ontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie (SOFIE).

### Building block 2: Delivery and management



Figuur 1: Inhoud Ex ante assessment II<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bron: Ex ante assessment methodology for financial instruments in the 2014-2020 programming period, Volume I, EC/EIB april 2014)

## 1.2 Positionering

### Ex ante assessment deel I

Het ligt in de bedoeling de investeringsimpuls van SOFIE (mede) te voeden met bijdragen vanuit het EFRO-programma Kansen voor West II programma 2014-2020. Het betreft enerzijds een bijdrage vanuit het Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II. In relatie daarmee is de 'Ex ante assessment deel I, SOFIE II' (ERAC, 2016) van belang. Daarnaast is een bijdrage vanuit het regionale deel van het Kansen voor West II programma 2014-2020 voorzien. In relatie daarmee is een 'Ex ante assessment Warmtefonds Zuid-Holland' (PwC, 2015) uitgevoerd.

### Ex ante assessments deel II

Door provincie Zuid-Holland, gemeente Rotterdam en gemeente Den Haag is reeds een Ex ante assessment deel II opgesteld met als specifiek doel specifiek klaarheid te geven in de allocatie van het provinciale deel van het Kansen voor West II low carbon middelen. Het betreft het zogenaamde 'Investeringskader voor de inzet van EFRO middelen low carbon warmte Kansen voor West 2014-2020' (juni 2017, in het vervolg geduid als Investeringskader). Deze middelen kunnen zowel in relatie tot vraag- als ten aanzien van aanbodgerichte duurzame warmteprojecten worden aangewend (zie 3.3.2). Als geografische scope geldt de gehele provincie Zuid-Holland.

Onderhavig document betreft de Ex ante assessment deel II in relatie tot de bijdrage vanuit het Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II met betrekking tot SOFIE. Deze zogenaamde directe stedelijke middelen worden ingezet voor de uitvoering van duurzame stedelijke ontwikkeling door inzet in de prioritaire assen 4 (vestiging) en 2 (koolstofarme economie). Deze inzet wordt gerealiseerd volgens de strategie van de Geïntegreerde Territoriale Investing (GTI) en kent als focusgebieden Stadshavens Rotterdam en Rotterdam Zuid. In het vervolg van dit rapport wordt dit onderdeel als SOFIE (GTI) geduid.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beknopte samenvatting gegeven van enkele centrale elementen van de 'Ex ante assessment deel I, SOFIE II'. Het betreft in feite de kaders waarbinnen deel II zal worden vormgegeven. Hoofdstuk 3 handelt over de investeringsstrategie van SOFIE (GTI) op hoofdlijnen. De finale uitwerking en vaststelling zal door de fondsmanager respectievelijk het Investeringscomité plaatsvinden. In hoofdstuk 4 komt de keuze van de financiële producten, de projectbeoordelingscriteria en de exitstrategie aan de orde. De implementatie – maar ook de winding up – van het financiële instrument is onderwerp van hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 handelt over de fondsarchitectuur en de governance van het investeringsfonds. Hoofdstuk 7 gaat in op de te verwachten resultaten van SOFIE (GTI). Hoofdstuk 8 tot slot handelt over de wijze waarop is voorzien in de update en review van de Ex ante assessment.

twee

## Aansluiting op Ex ante assessment I

In dit hoofdstuk wordt een beknopte samenvatting gegeven van de Ex ante assessment deel I zoals deze in het kader van SOFIE II<sup>2</sup> is opgesteld. Dit assessment schetst enkele belangrijke kaders waarmee bij de vormgeving en aansturing van het fondsinstrument terdege rekening zal moeten worden gehouden.

### 2.1 Managementsamenvatting Ex ante assessment I

#### Schets beleidsdoelstellingen

Investerings in projecten vanuit SOFIE (GTI) moeten passen binnen de stedelijke beleidskaders van Rotterdam. Meest prominent – overigens niet limitatief - zijn van belang:

Vestigingsklimaat:

- Stadsvisie Rotterdam ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030;
- Structuurvisie Stadshavens Rotterdam;
- Nationaal programma Rotterdam Zuid: Uitvoeringsprogramma 2015-2018;
- Rotterdam Hart van Zuid. Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma;
- Rotterdam Innovation District;
- Regionaal Kantorenprogramma Stadsregio Rotterdam 2013/2014.

Duurzame energie:

- Programma Duurzaam 2015-2018;
- Rotterdam Climate Initiative: Actieplan Energie;
- Versnelling 010;
- Rotterdamse Energie Aanpak.

NB. In november 2016 – dus na de publicatie van de ex ante assessment deel I - is een belangrijk kaderstellend document voor de Metropoolregio – een langetermijnstrategie, gecombineerd met handelingsperspectieven en projecten die de basis leggen voor de transformatie van de regionale economie – vastgesteld; de Roadmap Next Economy (RNE). In bijlage 1 worden beknopt enkele hoofdlijnen van dit document geschetst.

#### Geconstateerd marktfalen

Er zijn sterke aanwijzingen dat in belangrijke mate marktfalen ten grondslag ligt aan de geconstateerde suboptimale investeringen in Rotterdam Stadshavens en Rotterdam Zuid. Daarbij zijn in ieder geval de volgende vormen van marktfalen relevant:

- Publieke goederen;
- Externaliteiten;
- Marktmacht;
- Informatie-asymmetrie.

---

<sup>2</sup> Ex ante assessment I SOFIE II, ERAC 2016

### **Toegevoegde waarde**

Er is een relatief beperkt aantal bestaande (financiële)instrumenten op Europees, nationaal en regionaal/lokaal niveau, dat in relatie tot de thema's vestigingsklimaat en duurzame energie potentieel "overlappend" is met SOFIE (GTI). De meeste "overlap" bevindt zich op het vlak van duurzame energie. Het handelt daarbij in hoofdzaak om subsidieregelingen gericht op investeringen en voorbereidingskosten, fiscale instrumenten en revolverende fondsen.

Analyse wijst uit dat de overlap van dit investeringsfonds met de meeste instrumenten zeer beperkt is. Hetzij door de benodigde minimale omvang van de investeringsproposities, hetzij door de specifieke doelgroepen, financieringscondities en maatregelen die worden beoogd. Er wordt daarom geconcludeerd dat SOFIE (GTI) complementair is aan het bestaande instrumentarium en een belangrijke bijdrage kan leveren aan het realiseren van specifieke beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzame energie en vestigingsklimaat.

### **Potentiële cofinanciering**

Er zijn gevorderde gesprekken met de EIB in relatie tot een bijdrage op fondsniveau vanuit EFSI (Junckerfondsmiddelen). Beoogd wordt een verdubbeling van het fondsvolume te realiseren. Het is daarnaast eveneens mogelijk dat op een later tijdstip besloten wordt (een deel van) de gerevolverde middelen uit SOFIE I als cofinanciering op fondsniveau beschikbaar te stellen. Ook wordt actueel bezien of er wellicht andere cofinancieringsbronnen voor SOFIE kunnen worden gealloceerd.

### **Hefboomeffect**

Uit de Ex ante assessment deel I blijkt dat SOFIE I per mei 2016 een (publiek/private) hefboom op investeringsniveau kende tussen minimaal 4,5 (gecorrigeerd<sup>3</sup>) en maximaal 10,4 (niet gecorrigeerd). Iedere EFRO euro uit het SOFIE-fondsvermogen werd bij initiële inzet dus minimaal met een factor 4,5 gematcht respectievelijk meer dan vertienvoudigd.

Een betere indicatie – vanwege het grotere aantal projecten dat in beschouwing wordt genomen - kan wellicht worden verkregen door de gemiddeld hefboom te berekenen voor de drie revolverende JESSICA fondsen gezamenlijk. Het betreft naast SOFIE I, ook het Fonds ruimte en economie Den Haag (FRED) en Energiefonds Den Haag (ED). Thematisch liggen FRED I en ED in het verlengde van SOFIE. De gemiddelde hefboom van deze drie fondsen gezamenlijk bedraagt maximaal 7 (gecorrigeerd) en 8,7 (niet gecorrigeerd). Het ligt in de verwachting dat voor SOFIE II een hefboomwerking kan worden bereikt die in dezelfde orde van grootte ligt. Overigens, eventuele heruitzettingen leiden uiteraard tot een hogere hefboomfactor.

Hoewel prematuur - en met de nodige (statistische) voorbehouden – kan op basis van deze relevante casuïstiek voorzichtig worden gesteld dat voor SOFIE op basis van de initiële inzet van middelen een gecombineerde publieke en private hefboomfactor op investeringsniveau binnen een bandbreedte van 7 en 8,7 haalbaar moet kunnen zijn

---

<sup>3</sup> Er is gecorrigeerd voor een mogelijk vertekening van de hefboomfactor door zeer majeure projecten (meer dan 20% van het fondsvolume). Voor SOFIE I is voor 1 project gecorrigeerd.



### Instrumentering

Qua instrumentering is vanuit de casuïstiek in relatie tot SOFIE (GTI) een combinatie van vreemd vermogen instrumenten met risicodragend vermogen instrumenten (o.a. participaties, achtergestelde leningen, garanties) opportuun. Maatwerk wordt toegepast, waarbij de financieringsvorm onderdeel is van individuele onderhandelingen per project. Met ruimte voor variëteit en pluriformiteit. In de praktijk zal zeer waarschijnlijk de nadruk komen te liggen op senior loans<sup>4</sup>. Mogelijk ook zal voor bepaalde projecten een mix aan instrumenten aan de orde zijn.

Niet toegestaan zijn overigens creatie of ontwikkeling van financiële instrumenten zoals lening- en garantiefondsen of herfinanciering van al afgeronde acquisities of herfinanciering van participaties in stedelijke projecten.

---

<sup>4</sup> Senior loans, is debt that takes priority over other unsecured or otherwise more "junior" debt owed by the issuer. In the event the issuer goes bankrupt, senior debt theoretically must be repaid before other creditors receive any payment (vrij naar Wikipedia).

## drie Investeringsstrategie

### Inleiding

De actuele investeringsstrategie van SOFIE zal met het oog op beoogde investeringsimpuls worden aangepast. Finaal door de fondsmanager<sup>5</sup>. De aanpassingen worden doorgevoerd mede op basis van onderhavige Ex ante assessment deel II.

De voor de beoogde investeringsimpuls benodigde extra middelen zijn afkomstig uit het Uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam 2014-2020.

#### Uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam

Ten aanzien van de 'scope' van de inzet van de middelen uit het Rotterdamse uitvoeringsprogramma is van belang dat deze worden ingezet zowel in relatie tot:

- o prioritaire as 4, (direct/GTI): '....', investeringsprioriteit 9b, specifieke doelstelling 6: 'Vestigingsklimaat, het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk-/bedrijfslocaties'.
- o prioritaire as 2 (direct/GTI): 'Ondersteuning van de omschakeling naar een koolstofarme economie in alle sectoren', investeringsprioriteit 4c, specifieke doelstelling 4 'Het verlagen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving'

In bijlage 2 wordt ten aanzien van beide prioritaire assen nadere informatie verstrekt over achtergrond, doel, reikwijdte, (type)acties en mogelijke begunstigden.

SOFIE (GTI) – en vandaaruit de financiering van afzonderlijke investeringsprojecten – wordt op basis van de door de fondsmanager finaal op te stellen investeringsstrategie zodanig gericht dat recht wordt gedaan aan het 'Uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam' (kortweg Uitvoeringsprogramma). Zie ook paragraaf 3.3.

### Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan bod Doelgroep (3.1), Geografische scope (3.2) en de Inhoudelijke en technische afbakening van projecten (3.3). Deze laatste kent specifieke deelparagrafen rondom Aansluiting op Rotterdamse beleidskaders (3.3.1) en Financieel- en maatschappelijk rendement (3.3.2).

---

<sup>5</sup> Immers SOFIE dient op zakelijke basis te worden beheerd en te zorgen voor winstgedreven financieringsbesluiten. Onderdeel daarvan (EU 651/2014 art. 16 lid 9) is de voorwaarde dat de manager van een investeringsfonds de investeringsstrategie bepaalt.

### 3.1 Doelgroep

Revolverend fonds SOFIE investeert uitsluitend in rechtspersonen, verenigingen, commanditaire vennootschappen en vennootschappen onder firma. Het fonds investeert niet in natuurlijke personen. In het Uitvoeringsprogramma zijn als nadere verbijzondering de volgende doelgroepen in beeld:

#### Prioritaire as 4, Vestigingsklimaat (direct/GTI)

'...', investeringsprioriteit 9b, specifieke doelstelling 6: 'Vestigingsklimaat, het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk-/bedrijfslocaties'. In het Uitvoeringsprogramma worden het MKB en kennisinstellingen als doelgroep benoemd.

#### Prioritaire as 2, Koolstofarm (direct/GTI)

'Ondersteuning van de omschakeling naar een koolstofarme economie in alle sectoren', investeringsprioriteit 4c, specifieke doelstelling 4 'Het verlagen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving'. In het Uitvoeringsprogramma worden de volgende doelgroepen genoemd: Bedrijven, woningbouwcorporaties, intermediaire organisaties, maatschappelijke instellingen en overheden in de rol als facilitator, procescoördinator en launching customer, alsmede onderwijs en kennisinstellingen

### 3.2 Geografische scope

#### Prioritaire as 4 (Vestigingsklimaat) en 2 (Koolstofarm)

Beiden prioritaire assen kent naast het Stadshavensgebied (oorspronkelijke focusgebied van SOFIE) ook het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) als geografische scope. Investerings vanuit SOFIE (GTI) kunnen in beide gebieden neerslaan.



Figuur 2: Indicatieve duiding geografische scope SOFIE (GTI)

Een gedetailleerde kaart met afbakening van beide gebieden is opgenomen als bijlage 3 en 4.

### 3.3 Inhoudelijke en technische afbakening projecten

Voor SOFIE II is een thematische focus cq. technisch/ inhoudelijke projectinkadering opportuun welke is gebaseerd op verschillende elementen. Meer in het bijzonder:

- Ex ante assessment deel I;
- Operationeel Programma Kansen voor West 2014-2020;
- Het Rotterdams Uitvoeringsprogramma;
- Aansluiting op de Rotterdamse beleidskaders (zie paragraaf 3.3.1.);
- Financieel- en maatschappelijk rendement (zie paragraaf 3.3.2.).

#### 3.3.1 Aansluiting op Rotterdamse beleidskaders

##### Prioritaire as 4 (Vestigingsklimaat)

Projecten dienen een bijdrage te leveren aan verschillende Rotterdamse beleidsopgaven zoals onder meer vermeld in:

- Roadmap Next Economy;
- Stadsvisie Rotterdam ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030;
- Structuurvisie Stadshavens Rotterdam;
- Nationaal programma Rotterdam Zuid: Uitvoeringsprogramma 2015-2018;
- Rotterdam Hart van Zuid. Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma;
- Rotterdam Innovation District;
- Regionaal Kantorenprogramma Stadsregio Rotterdam 2013-2014.

De inzet is gericht op het realiseren van goede vestigingsfactoren om (vernieuwende) bedrijvigheid te stimuleren, aan te trekken of te behouden. Dit door middel van:

- Fysieke maatregelen gericht op verbetering van de aantrekkelijkheid van bestaande werk/bedrijfslocaties (geen winkels);
- Transformatie van slecht functionerende werk/bedrijfslocaties;
- (Kleine) gerichte aanpassingen van bedrijventerreinen;
- (Her)ontwikkeling werk/bedrijfslocaties met het oog op het realiseren van bedrijvigheid door MKB of sociale bedrijvigheid (bijvoorbeeld wijkontwikkeling waarbij bewoners zelf ondernemend de ontwikkeling van voorzieningen in de buurt ter hand nemen), uitbreidings- en/of onderzoekslocaties;
- Ondersteunen van de creatieve (ambachts)economie en inspelen op de vestigingsvraag van nieuwe werkgelegenheid;
- Omzetten van (leegstaande) winkelruimtes en verouderde winkelplinten naar bedrijfsruimten, kantoor of atelier, als onderdeel van een bredere transformatieopgave;
- Transformaties naar woonfuncties zijn eventueel ook mogelijk, mits deze bijdragen aan het hoofddoel.

Zo kan SOFIE (GTI) bijvoorbeeld als hulpmiddel worden ingezet om versneld de detailhandelsfunctie in slechtlopende winkelstraten af te bouwen. De nieuwe ondernemers kunnen de ontstane bedrijfsruimte vervolgens gebruiken, waardoor er nieuwe banen voor de buurt ontstaan.

### Prioritaire as 2 (Koolstofarm)

In relatie tot het Uitvoeringsprogramma dienen projecten een bijdrage te leveren aan verschillende Rotterdamse beleidsopgaven zoals onder meer vermeld in:

- Roadmap Next Economy;
- Versnelling 010;
- Rotterdam Climate Initiative;
- Deltaplan energie-infrastructuur;
- Warmtevisie Rotterdam.

De inzet is gericht op investeringen in energiebesparing in de gebouwde omgeving en investeringen in de integratie van hernieuwbare energie en warmte (van het gas af). Focus ligt op het uitvoeren van projecten waarbij vraagbundeling, financiering en uitvoering geïntegreerd samen komen, waarmee bijvoorbeeld hele woonwijken of concentraties van bedrijfslocaties van het gas kunnen worden afgekoppeld.

### 3.3.2 Financieel en maatschappelijk rendement

Ongeacht de prioritaire as 4 of 2 staat bij de financiering van projecten vanuit SOFIE waardecreatie voor investeerders, opdrachtgevers, het economisch verkeer en de maatschappij centraal. Inschatting van de waardecreatie legt bij elk project de basis onder de levensvatbaarheid en haalbaarheid van projecten en daarmee de kredietbeoordeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het opbrengspotentieel in termen van financieel rendement (Internal Rate of Return, IRR) en in termen van maatschappelijk rendement (External Rate of Return, ERR).

#### Financieel rendement (IRR)

- De investeringen worden zodanig gestructureerd dat er naar wordt gestreefd dat de financiële opbrengsten voldoende zijn om het revolverend karakter van het fonds in stand te houden. De investeringen in projecten dienen volledig te worden terugbetaald;
- Er wordt naar gestreefd om de fondsmiddelen ten minste één maal (inclusief inflatie) te laten revolveren.

#### Maatschappelijk rendement (ERR)

- De ERR van een project wordt onder meer beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:
  - Geprognoseerde toename werkgelegenheid;
  - Vergroting hergebruik, restauratie, renovatie en transformatie (herprofilering) van maatschappelijk vastgoed en bedrijfs-, kantoor- en winkelpanden
  - Verwachte CO2 reductie.

## Keuze van financiële producten en beoordelingscriteria

### 4.1 Te verstrekken financieringen

#### Algemene uitgangspunten

Looptijden en aflossingsschema's van de te verstrekken financieringen, worden door de fondsmanager per project bepaald (afgestemd op o.a. de economische en/of technische levensduur van de betrokken investering, de financieringsbehoefte en andere relevante en gebruikelijke criteria).

Er worden geen maxima gesteld aan de verhoudingen tussen de instrumenten. Van een professionele fondsmanager mag worden verwacht dat deze een optimale mix tussen de verschillende instrumenten nastreeft. Evenmin wordt er een maximum gesteld aan de termijn waaraan de fondsmanager een participatie aanhoudt.

Onderstaand een nadere precisering van de door de fondsmanager in te zetten instrumenten. Overigens dient bij de keuze en toepassing van de financiële producten nadrukkelijk rekening te worden gehouden met hetgeen is gesteld in de toepasselijke staatssteunkaders. Daarover meer in 4.2.

#### Instrumentenmix

Deel I van de Ex ante assessment SOFIE II wijst uit dat vanuit de casuïstiek een combinatie van vreemd vermogen instrumenten met risicodragend vermogen instrumenten (o.a. participaties, achtergestelde leningen, garanties) opportuun is. Zeer waarschijnlijk zal daarbij de nadruk komen te liggen op hoofdfinanciering (senior loans). In enkele gevallen – bij startende ondernemers - bleek een combinatie met een participatie passend (via aandelen in een special purpose vehicle). In enkele – overigens niet gehonoreerde - gevallen is ook verzocht om de inzet van het garantie-instrument.

Vanuit SOFIE II kunnen in relatie tot de prioritaire assen 4 en 2 van het Rotterdamse uitvoeringsprogramma de volgende instrumenten worden ingezet:

- Leningen;
- (Risicodragende) achtergestelde leningen;
- Garanties;
- Participaties;
- Hybride vormen (zoals bijvoorbeeld achtergestelde converteerbare leningen);

Op projectniveau geldt ten aanzien van GTI-projecten een streven van minimaal 50% cofinanciering.

### 4.2 Beoordelingscriteria

De fondsmanager hanteert in ieder geval navolgende criteria bij de beoordelingen van investeringsproposities:

- Drie van de vijf centrale beoordelingscriteria uit het Kansen voor West programma welke specifiek ten behoeve van financieringsinstrumenten opportuun zijn, te weten:

1. De mate waarin de propositie past binnen de doelstellingen van het Operationeel Programma;
  2. De kwaliteit van de business case;
  3. De mate waarin het project bijdraagt aan duurzame ontwikkeling<sup>6</sup>.
- Specifieke vereisten/ inhoudelijke kaders vanuit het Kansen voor West programma 2014-2020 respectievelijk het Rotterdamse uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam 2014-2020;
  - Specifieke kaders vanuit (in volgorde):
    - De richtlijnen zoals verwoord in de Mededeling van de Europese Commissie over de herziening van de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (2008/C14/02);
    - De Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV7), primair deel 1 (onderdeel B) en deel 7;
    - Steunmaatregel SA.34660 (2012/N).
  - In relatie tot de beoordeling dient de eindontvanger aan te tonen:
    - Marktfaalen (ten genoeg van de fondsmanager);
    - Duidelijke maatschappelijke meerwaarde van het project;
    - Financieel rendement en opbrengstpotentieel van het project, onderbouwd met een economisch en technisch goed businessmodel.

### 4.3 Exitstrategie

De exit-strategie heeft betrekking op de strategie die wordt gehanteerd om een projectfinanciering voortijdig te beëindigen. Exits kunnen om meerdere redenen opportuun zijn:

- Niet terugbetalen financiering in verband met default van de debiteur: Het risico dat een financiering niet wordt terugbetaald wordt als laag ingeschat. Dit gelet op de ervaringen tot op heden van de fondsmanager met financieringen vanuit zowel het actuele investeringsfonds SOFIE als de vergelijkbare (onder zijn beheer staande) fondsen ED en FRED uit Den Haag. Defaults kunnen zich echter voordoen. Bij een slecht betaalgedrag worden in principe dezelfde maatregelen en acties ondernomen die gebruikelijk zijn bij een reguliere (bancaire) financiering. Indien aflossingen / vergoedingen uiteindelijk oninbaar blijken, gaat dit ten laste van het fondsvermogen;
- Beëindigen financiering door fondsmanager. Indien de schuldenaar (bijvoorbeeld een leningnemer) niet aan zijn of haar formele verplichtingen voldoet kan de fondsmanager besluiten de leningovereenkomst te beëindigen.

<sup>6</sup> Ingevolge het OP Kansen voor West II pagina 37 wordt een hoge score op het aspect duurzaamheid behaald als de bijdrage aan het gebruik van hernieuwbare vormen van energie hoog is. De duurzaamheidspunten waarop beoordeeld moet worden zijn:

- De ecologische duurzaamheid. Hierbij valt te denken aan efficiënt gebruik van hulpbronnen, milieumaatregelen, klimaatadaptatie en –mitigatie, herstellvermogen voor rampen, risicopreventie en –beheer;
- De sociale duurzaamheid. Hierbij valt te denken aan (sociale) participatie, verrijking cultuur, veiligheid, gezondheid en onderwijs.

<sup>7</sup> Algemene Groepsvrijstellingsverordening (EU) 651/2014

## 5.1 Wijze van implementatie

SOFIE (GTI) moet worden beschouwd als een logisch vervolg op het succesvolle SOFIE dat begin 2014 is opgestart. SOFIE (GTI) kent evenwel een bredere geografische en thematische focus (zie resp. 3.2 en 3.3). Daarnaast ook kent het investeringsfonds een andere voeding.

Uit oogpunt van de - vanuit de Ex ante assessment deel I geadviseerde - minimalisatie van implementatie- en managementkosten, zal SOFIE (GTI) qua architectuur, rechtsvorm en governance in het verlengde liggen van het SOFIE. In hoofdstuk 6 volgt een nadere uitwerking van deze keuze.

### Conformiteit Algemene verordening

Tegen deze achtergrond wordt met SOFIE (GTI) gekozen voor uitvoering van een financieringsinstrument op regionaal niveau onder de verantwoordelijkheid van de Management Autoriteit van het Kansen voor West II programma (MA). Deze keuze wordt gelegitimeerd vanuit Artikel 38 lid 1 ad b van de Algemene verordening (EU) 1303/2013. Er wordt daarbij dus niet geopteerd voor een "Off the shelf instrument" (Artikel 38 lid 3 ad a).

In overeenstemming met artikel 38 lid 3 ad b van deze verordening investeert de MA in een 'tailor made' investeringsinstrument dat zich richt op specifieke - op grond van prioritaire as 4 ('Bevorderen van sociale insluiting en bestrijding van armoede') van het Operationeel Programma Kansen voor West II en prioritaire as 2 ('Ondersteuning van de omschakeling naar een koolstofarme economie in alle sectoren') van het Kansen voor West II programma - vastgestelde doelstellingen.

De MA mag ingevolgde Artikel 38 lid 4 ad a investeren in het kapitaal van bestaande of nieuw opgerichte rechtspersonen die belast zijn met de uitvoering van financieringsinstrumenten. Daarbij mag de MA ingevolgde lid 4 ad b uitvoeringstaken toevertrouwen aan een publiek- of privaatrechtelijke instantie. Daaraan is uiteraard de voorwaarde verbonden dat het toepasselijk recht wordt nageleefd, met inbegrip van (o.a.) de voorschriften betreffende de Europese Structuur- en Investeringsfondsen, staatssteun en overheidsopdrachten. De betrokken instantie(s) nemen deze voorwaarden op in hun overeenkomsten met de geselecteerde financiële intermediairs (Artikel 38 lid 4 ad c).



### Proces van oprichting/ indiening van subsidieaanvraag

Namens<sup>8</sup> de commanditaire vennootschap SOFIE vraagt de beherend vennoot Stichting SOFIE de subsidie aan. In de commanditaire vennootschap is de gemeente Rotterdam commanditair vennoot en houder van de deelnemingsrechten van de ingebrachte financiering (EFRO). Stichting SOFIE is aanvrager van deze subsidieaanvraag. Stichting SOFIE is de beherend vennoot van SOFIE C.V. en wordt bestuurd door SVn. SVn heeft in het kader van de JESSICA<sup>9</sup>-pilot de Europese openbare aanbesteding gewonnen voor onder andere de fondsen SOFIE en ED. Zie ook paragraaf 6.3, Governance structuur.

## 5.2 Winding up strategie

De winding up strategie heeft betrekking op de beëindiging en afwikkeling van SOFIE (GTI). Zij kent twee hoofdelementen:

- Ingevolgde de instandhoudingsplicht zoals verwoord in artikel 45 van de Algemene verordening (EU)1303/2013 zullen de middelen die worden terugbetaald – met inbegrip van terugbetaald kapitaal en de voordelen en andere verdiensten of opbrengsten die in een periode van ten minste 8 jaar na het verstrijken van de subsidiabiliteitsperiode zijn gegenereerd (in casu tot en met ultimo 2031) en aan steun uit EFRO kunnen worden toegeschreven – overeenkomstig de doelen van het Operationeel Programma Kansen voor West II worden gebruikt. Dit “hergebruik” kan plaatsvinden binnen de fondsen, dan wel binnen een ander financieringsinstrument. Dit alleen indien een beoordeling van de marktomstandigheden aantoont dat een dergelijke investering of andere vorm van steun (bijvoorbeeld op basis van een subsidie-instrument) nodig blijft. Uiteraard zal op dat moment overleg tussen betrokken partners in de Communautaire Vennootschap – en aansluitend formele nadere besluitvorming – plaatsvinden;
- Indien de totale middelen dalen onder 20% van de omvang van de initiële inleg van de Kansen voor West middelen zal het fonds worden beëindigd en zullen de resterende middelen in lijn met het bepaalde in de Algemene Verordening - en naar rato van de inbreng van de vennoten in de Communautaire Vennootschap -worden teruggestort.

---

<sup>8</sup> M.b.t. de opdracht voor het fondsmanagement is in een advies van Nauta Dutilh de verhouding als volgt omschreven: *“In die verhouding is telkens de betrokken CV waarin de JESSICA Fondsen zijn ondergebracht de opdrachtgever. Formeel wordt de opdracht verstrekt door de Stichtingen Beheer, die beherend vennoot zijn van de CV's en namens deze rechtshandelingen kunnen verrichten, waaronder het aangaan van overeenkomsten.”*

<sup>9</sup> Via EU-initiatief JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas).

## Fondsarchitectuur, rechtsvorm en governance structuur

De (Europese) regelgeving, het OP Kansen voor West II en de uitkomsten van de Ex ante assessment I SOFIE II bieden de basis voor de fondsarchitectuur, rechtsvorm en governance structuur (de wijze waarop het management/ beheer van het fonds is ingeregeld) van SOFIE II.

In dit hoofdstuk worden op hoofdlijnen deze drie onderwerpen behandeld.

### 6.1 Fondsarchitectuur

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 5.1 zal SOFIE (GTI) een 'tailor made' (investerings)fonds zijn, vormgegeven naar analogie van het staande SOFIE.

### 6.2 Rechtsvorm

(Ook) op het vlak van rechtsvorm en governance kent SOFIE (GTI) belangrijke parallellen met het actuele revolverende investeringsfonds SOFIE dat is gestructureerd aan de hand van de JESSICA-systematiek (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas). Op deze wijze kan optimaal worden geput uit de ervaringen met opzet en beheer van het actuele investeringsfonds en zullen de administratieve kosten van de opzet en het managen van SOFIE (GTI) kunnen worden beperkt.

Besloten is daarom de rechtsvorm (Commanditaire Vennootschap, CV), die in relatie tot het staande investeringsfonds SOFIE op basis van een advies van Loyens & Loeff (2012) wordt gehanteerd, te "kopiëren". Zo ook zal de governancestructuur zijn geënt op de actuele praktijk met de CV in Rotterdam.

Deze structuur wordt hieronder toegelicht op basis van enkele kenmerkende elementen uit de CV-overeenkomst:

- De fondsmanager zal optreden als managing partner (beherend vennoot) van de CV in opdracht van het bestuur van de stichting SOFIE;
- Het vennootschapsvermogen staat op naam van de beherend vennoot, die dit beheert voor rekening en risico van de commanditaire vennoten;
- Alleen de opdrachtgever en de verstrekker van de EFRO bijdrage zullen (bij aanvang) deelnemen als commanditaire vennoten in het fonds. Eventuele (zowel publieke als private) toekomstige fondsparticipanten kunnen in een later stadium toetreden;
- De beherend vennoot is hoofdelijk aansprakelijk (jegens derden) voor de verplichtingen van de vennootschap;
- Commanditaire vennoten zijn niet – jegens derden – aansprakelijk voor de verplichtingen van de vennootschap. Zij zijn slechts draagplichtig voor de verplichtingen van de vennootschap in de verhouding van hun inbreng. Hun draagplicht voor verplichtingen van de vennootschap kan hun inbreng niet te boven gaan;
- De gemeente Rotterdam zal, gezien het grote belang voor de stad, altijd recht hebben op een vertegenwoordiging / zetel in het Investeringscomité.

### 6.3 Governance structuur

De governance structuur van SOFIE (GTI) - de wijze waarop het beheer/management van het fonds is ingeregeld – zal in belangrijke mate zijn geënt op de reeds operationele structuur van SOFIE. Onderstaand volgt een korte schets op hoofdlijnen van de taken en verantwoordelijkheden van betrokken actoren

#### Fondsmanager

Stichting SOFIE is de beherend vennoot van SOFIE C.V. en wordt bestuurd door SVn. SVn heeft in het kader van de JESSICA-pilot de Europese openbare aanbesteding in relatie tot de aanwerving van de fondsmanager gewonnen voor onder andere de fondsen SOFIE en ED (zie ook paragraaf 5.1). Het management voor de fondsmiddelen in relatie tot SOFIE (GTI en regionaal) wordt op basis van een inbesteding door stichting SOFIE belegd bij SVn.

De fondsmanager is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het investeringsfonds. De fondsmanager krijgt in die rol de verantwoordelijkheid voor het financieel beheer van het fonds en het nemen van de investeringsbeslissingen ten aanzien van de financiering van projecten.

Meer concreet is de fondsmanager verantwoordelijk voor het structureren en het doen van financiële investeringen in levensvatbare projecten die passen binnen de investeringsstrategie van SOFIE. De fondsmanager neemt zijn investeringsbeslissingen op basis van maatschappelijke en financiële criteria, zoals interne rentabiliteit, netto contante waarde, pay-back periode, cashflow profiel, beschikbaarheid en vorm van onderpand (indien nodig) en andere financiële indicatoren zoals gebruikelijk in kredietanalyses.

#### Adviescommissie

De fondsmanager legt elk voornemen tot het doen van een investering voor aan de Adviescommissie. De Adviescommissie beoordeelt de investeringsproposities en adviseert de fondsmanager over onder andere haalbaarheid van de financieringsverzoeken. Het betreft geen bindend advies. De fondsmanager kan dit advies (gemotiveerd) naast zich neerleggen.

De beoogde financiële impuls geeft geen aanleiding deze situatie belangrijk aan te passen. Er blijft één Adviescommissie voor SOFIE. Wel kan de fondsmanager besluiten om – indien hij daartoe aanleiding ziet - de Adviescommissie uit te breiden. Eventueel ook kunnen op ad hoc basis één of meerdere specifieke deskundigen worden uitgenodigd hun expertisie te geven. Dit indien dit naar oordeel van de fondsmanager noodzakelijk is vanwege de specifieke kennis die nodig kan zijn bij de beoordeling van complexe projecten.

#### Investeringscomité SOFIE

Het Investeringscomité SOFIE is ingesteld door de fondsmanager. In dit comité zijn de commanditaire vennoten van het fonds vertegenwoordigd. Er wordt toegezien op de prestaties van het investeringsfonds ten aanzien van de implementatie van de Investeringsstrategie en de onderliggende projecten. Zij vervult tevens een belangrijke rol in relatie tot de eventuele bijstelling van de Investeringsstrategie van SOFIE. Het Investeringscomité is hiermee dus verantwoordelijk voor de sturing op de Investeringsstrategie van SOFIE en toezichthouder op hoofdlijnen van het functioneren van het investeringsfonds.

De gemeente Rotterdam heeft een permanente zetel in het Investeringscomité. Vanwege de geografische uitbreiding naar het NPRZ-gebied (SOFIE-GTI) en het feit dat SOFIE regionaal de gehele provincie Zuid-Holland zal omvatten (en de provincie Zuid-Holland ook een belangrijke financiële impuls zal realiseren) – zal de fondsmanager de gelegenheid bieden aan NPRZ en provincie Zuid-Holland om toe te treden tot het Investeringscomité.

## Bijdrage aan output indicatoren

Binnen de prioritaire as 4 Vestigingsklimaat en 2 Koolstofarme Economie van het programma Kansen voor West II zijn outputindicatoren gedefinieerd waar het programma op inzet. De extra impuls in het investeringsfonds draagt in het bijzonder bij aan het mede realiseren van enkele van deze outputindicatoren. Onderstaand per prioritaire as een overzicht van deze verschillende indicatoren en de streefwaarden van het project SOFIE (GTII) daarbij. De projectwaarden in de tabellen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op basis van ervaringscijfers van SOFIE en zal specifiek worden onderbouwd.

### Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat

ID	Indicator	Eenheid	Streefwaarde (2023)	Project	%
CO01	Productieve investering: Aantal ondernemingen dat steun ontvangt	Aantal	50	10	20%
CO03	Productieve investering: Aantal ondernemingen dat andere financiële steun dan subsidie ontvangt	Aantal	36	10	28%
CO07	Productieve investering: Particuliere investeringen die zijn afgestemd op overheidssteun voor ondernemingen	Euro	1.724.490	5.700.000	330%
CO39	Openbare of commerciële gebouwen gebouwd of gerenoveerd in stedelijke gebieden	M2	54.000	55.000	102%

Tabel 8: Output indicatoren Vestigingsklimaat

De onderbouwing van de scores op bovenstaande de indicatoren is ontleend uit zowel de uitkomsten van de reeds eerder aangehaalde Ex ante assessment I, SOFIE II en ervaringscijfers van de actuele fondsmanager van het investeringsfonds SOFIE en het Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED).

- CO01 + CO03  
Per 1 juli 2016 bedroeg de gemiddelde financieringsomvang per project van SOFIE ca. €815.000,-. Voor het Haagse investeringsfonds FRED – dat inhoudelijke belangrijke parallellen kent met SOFIE (GTII) prioriteit 4 - bedroeg de gemiddelde projectomvang ca. €500.000,-. De gewogen gemiddelde projectomvang over beide investeringsfondsen bedroeg ca €615.000,-. Vanuit een totale investeringsimpuls in relatie tot prioritaire as 4 van circa €5,7 mln (EFRO + cofinanciering) bedraagt daarmee de score op beide streefwaarden afgerond 10;
- CO07  
Een belangrijke investeringsimpuls in SOFIE (GTII) wordt (mede) voorzien vanuit EFSI (Junckerfondsmiddelen). Daarmee zou sprake zijn van een verdubbeling van de investeringsimpuls (i.c. €5,7 mln);

- CO39  
Ingezet wordt op renovatie/transformatie. De kosten hiervoor bedragen voor kantoren grofweg gemiddeld ca. €950 per m2 en voor bedrijfsruimten ca. €150 per m2. In relatie tot bedrijfsruimten kan circa 65% van deze kosten bancair worden gefinancierd, voor kantoren is deze bereidheid niet of nauwelijks aanwezig. Uitgegaan wordt van een projectenportfolio die een 50-50% verdeling kent tussen de renovatie/transformatie van kantoren en bedrijfsruimten. Vanuit een totale investeringsimpuls van circa €5,7 mln (EFRO + cofinanciering) kan ca. 3.000 m2 aan kantoorgebouwen en circa 52.000 m2 aan bedrijfsruimten worden gerenoveerd/getransformeerd.

## Prioritaire as 2: Koolstofarme economie

ID	Indicator	Eenheid	Streefwaarde (2023)	Project	%
CO03	Productieve investering: Aantal ondernemingen dat andere financiële steun dan subsidie ontvangt	Aantal	18	2	11%
CO07	Productieve investering: Particuliere investeringen die zijn afgestemd op overheidssteun voor ondernemingen	Euro	1.724.490	2.500.000	150%
2f	Aantal leningen en garanties gericht op het wegnemen van financieringsobstakels op het gebied van energie efficiency	Aantal	40	2	5%

Tabel 9: Output indicatoren Koolstofarme economie

De onderbouwing van de scores op bovenstaande indicatoren in relatie tot prioritaire as 2 is primair ontleend uit de ervaringscijfers van de actuele fondsmanager van het investeringsfonds Energiefonds Den Haag (ED). Dit mede met EFRO gevoede investeringsfonds kent op onderdelen belangrijke raakvlakken met SOFIE (GTI) prioriteit 2.

- CO03  
Per 1 juli 2016 bedroeg de gemiddelde projectomvang van ED ca. €1.480.000,-. Vanuit een totale investeringsimpuls van circa €2,5 mln (EFRO + cofinanciering) in relatie tot prioritaire as 2 bedraagt daarmee de score op deze indicator afgerond 2;
- CO07  
Een belangrijke investeringsimpuls in SOFIE (GTI) wordt (mede) voorzien vanuit EFSI (Junckerfondsmiddelen). Daarmee zou sprake zijn van een verdubbeling van de investeringsimpuls (i.c. €2,5 mln);
- 2f  
In ED is één financiering op basis van participaties gerealiseerd. Het aantal leningen (en garanties) bedroeg zeven. De gemiddelde projectomvang bedroeg daarmee ca €1.7 mln. Vanuit een totale investeringsimpuls van circa €2,5 mln (EFRO + cofinanciering) bedraagt daarmee de score op deze indicator afgerond 2.

## Acht

### Update en review Ex ante assessment

Medio 2018 zal - in afstemming met het Investeringscomité, de fondsmanager en de Managementautoriteit - een interim evaluatie worden uitgevoerd van SOFIE. Op basis van de dan behaalde tussentijdse inhoudelijke en financiële resultaten van het fonds en actuele ontwikkelingen in de markt wordt nagegaan of een actualisatie dan wel een herziening van de Ex ante assessment noodzakelijk is. Deze evaluatie is afgestemd op het ijkpunt dat het OP-Kansen voor West II eind 2018 kent.

Een update van de Ex ante assessment op basis van een tussentijdse evaluatie wordt daarnaast in ieder geval voorzien in 2022, om daarmee de impact van SOFIE (GTI) te staven voor de verantwoording aan het einde van de subsidiabele EFRO-projectperiode.

Verder evalueert het Investeringscomité de investeringsstrategie jaarlijks. Wanneer de inzichten en ervaringen daar aanleiding toe geven, zal de investeringsstrategie in overleg met de fondsmanager worden overwogen en mogelijk worden bijgesteld.

## bijlage 1

# Roadmap Next Economy (RNE)

*'Onze wereld is in transitie. We leven niet langer in een tijdperk van verandering, we maken de verandering van een tijdperk mee. We zien de uitdagingen elke dag, om ons heen en in de media: klimaatverandering, bevolkingsgroei in steden, digitalisering, de opkomst van nieuwe economieën en wereldmachten en de dreigende uitputting van onze natuurlijke hulpbronnen. Samen plaatsen ze ons voor de grootste uitdaging sinds de negentiende eeuw. Dat vraagt om een fundamentele omslag in de manier waarop we onze samenleving en onze economie opnieuw inrichten en laten bloeien'<sup>10</sup>.*

De Roadmap Next Economy (RNE) is het antwoord van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag op deze uitdaging. Zij schetst een langetermijnstrategie, gecombineerd met handelingsperspectieven en projecten die de basis leggen voor de transformatie van de regionale economie. In de RNE worden vijf transitiepaden benoemd:

- Smart digital delta
- Smart energy delta
- Circular economy
- Entrepreneurial region
- Next society

Deze transitie is zeer kapitaalintensief: voor overheden, bedrijven en kennisinstellingen. Verschillende nieuwe en betere financieringsmogelijkheden zullen moeten worden aangewend. Expliciet wordt het JESSICA initiatief genoemd als een van de potentiële financieringsbronnen.

Gelet op de specifieke inhoudelijke scope van SOFIE (GTI) - prioritaire as 4 (Vestigingsklimaat) en prioritaire as 2 (Koolstofarm) - zal het investeringsfonds primair een bijdrage kunnen leveren aan onderstaande twee RNE- transitiepaden:

- Smart energy delta  
'Alles dat nodig is om een infrastructuur op te zetten voor hernieuwbare energie: slimme netwerken, nieuwe schone energiebronnen, CO2-opslag, conversie- en opslagtechnologie';
- Entrepreneurial region  
'Alle bouwstenen voor het goede, vooruitstrevende ondernemersklimaat dat nodig is om de overgang naar een nieuwe economie mogelijk te maken: nieuwe ondernemingsmodellen, producten en diensten, nieuwe samenwerkingsvormen, de ontwikkeling en begeleiding van start ups, nieuwe wet- en regelgeving'.

---

<sup>10</sup> Citaat uit Roadmap Next Economy, Metropoolregio Rotterdam Den Haag, November 2016



## Integrale tekstpassages Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II

### Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat (direct/GTI)

#### Reden voor inzet

Er bestaan bovenmatig grote verschillen in de sociaaleconomische situatie tussen het gebied van het NPRZ en het gemiddelde van Rotterdam. In het belang van de sociale verhoudingen is het zaak dat deze verschillen niet veel verder oplopen.

#### Doel van de inzet op vestigingsklimaat

Specifieke doelstelling (6) voor de directe middelen in deze prioritaire as is: Vestigingsklimaat, het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk/bedrijfslocaties. Dit door het beter benutten van het aanwezige fysieke en sociaaleconomisch potentieel in de stedelijke gebieden. Het stedelijk beleid van Rotterdam is via NPRZ/Stadshavens/Stedelijke structuurvisies gericht op een brede aanpak van verbetering van woningen, publieke ruimte en vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. De inzet vanuit het EFRO is geconcentreerd op de economische sanering en rehabilitatie van die gebieden.

#### Reikwijdte en acties

De Rotterdamse stadshavens bieden veel mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid en banen voor de mensen die wonen in het gebied van het NPRZ. Om adequaat in te spelen op de diversiteit van de stedelijke samenleving zullen interventies zich zowel moeten richten op de stuwende sectoren van de economie (productie) als de ondersteunende dienstverleners en spin-offs van kennisinstellingen. Daarbij hoort ook inspelen op de nieuwe vraag naar ruimte door b.v. wijkzorgcentra, wijkservicepunten en business start-ups bij, of de vraag vanuit specifieke stedelijke (top) sectoren om daarmee kansen te benutten in markten/niches met mogelijkheden voor banengroei. Uitgangspunt daarbij is dat het MKB de stedelijke banenmotor bij uitstek is, en daarom van groot belang voor economische ontwikkeling.

In het huidige economische klimaat zijn reguliere financiers veel terughoudender geworden. Om het vestigingsklimaat van Rotterdam Zuid en Stadshavens te versterken en de gewenste economische ontwikkeling een impuls te geven wordt voor deze prioritaire as een revolverend fonds opgericht of ingepast in een bestaand fonds. Zodanig gestructureerd dat de financiële opbrengsten voldoende zijn om het revolverend karakter van het fonds in stand te houden en de investeringen een economische impact geven. Dit stedelijk ontwikkelfonds richt zich op realisatie en opknappen van kleinschalige bedrijfsruimte. Zo kan het fonds bijvoorbeeld als hulpmiddel ingezet worden om versneld de detailhandelsfunctie in slechtlopende winkelstraten af te bouwen. De nieuwe ondernemers kunnen de ontstane bedrijfsruimte vervolgens gebruiken. Zo ontstaan er nieuwe banen voor de buurt. Het gaat om kansrijke projecten met een aantoonbaar economische en maatschappelijke meerwaarde die niet de reguliere financiële instellingen niet financieren.

#### Type acties: voorbeelden van concrete acties

Nadruk ligt op realisatie van goede vestigingsfactoren. Dit kan door (vernieuwende) bedrijvigheid te stimuleren, aan te trekken of te behouden. Door in te spelen op de veranderende vraag naar werk/bedrijfslocaties. Door fysieke maatregelen gericht op verbetering van de aantrekkelijkheid van bestaande werk/bedrijfslocaties. Of door het stimuleren van transformatie van slecht functionerende werk/bedrijfslocaties en door (kleine) gerichte aanpassingen van bedrijventerreinen.

- (Her)ontwikkeling werk/bedrijfslocaties met het oog op het realiseren van bedrijvigheid door MKB of sociale bedrijvigheid (bv. wijkontwikkeling waarbij bewoners zelf ondernemend de ontwikkeling van voorzieningen in de buurt ter hand nemen), uitbreidings- en/of onderzoekslocaties.
- Ondersteunen van de creatieve (ambachts)economie en inspelen op de vestigingsvraag van nieuwe werkgelegenheid.
- Het omzetten van (leegstaande) winkelruimtes en verouderde winkelplinten naar bedrijfsruimten, kantoor of atelier, als onderdeel van een bredere transformatieopgave.

**Mogelijke begunstigen**

Doelgroepen: Het MKB, kennisinstellingen.

## Prioritaire as 2: Koolstofarme economie (direct/GTI)

### Reden voor inzet

Specifieke doelstelling (4) voor de directe middelen in deze prioritaire as is: Het verlagen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving.

### Energietransitie van Zuid

Investerings in energiebesparing in de gebouwde omgeving en investeringen in de integratie van hernieuwbare energie en warmte in de gebieden van Zuid en Stadshavens dragen bij aan de overgang naar een koolstofarme economie en bieden goede aanknopingspunten voor innovatie, werkgelegenheid en opleidingsplaatsen. Investerings in de koolstofarme economie resulteren daarnaast ook in een verbeterde kwaliteit van gebouwen en dragen zo bij aan stabielere of lagere woon- en huisvestingslasten voor inwoners en gebruikers.

De inzet van de gemeente Rotterdam en partners gericht op deze specifieke investeringen is uitgewerkt in bijvoorbeeld de programma's Versnelling010, Rotterdam Climate Initiative, het deltaplan energie-infrastructuur en de Warmtevisie Rotterdam. De inzet is gericht op het uitvoeren van aanpakken waarbij vraagbundeling, financiering en uitvoering geïntegreerd samen komen. Specifieke doelgroepen en sectoren die hierbij prioritair worden geacht zijn huurders, particuliere eigenaren, verenigingen van eigenaren bestaande uit particuliere eigenaren en/of verhuurders, collectieven van bewoners die investeringen in collectieve duurzame energieopwekking overwegen, sportverenigingen, schoolgebouwen en andere maatschappelijke gebouwen. In dit kader wordt de oprichting van een (lokaal) energiebesparingsfonds niet uitgesloten.

### Type acties: voorbeelden van concrete acties

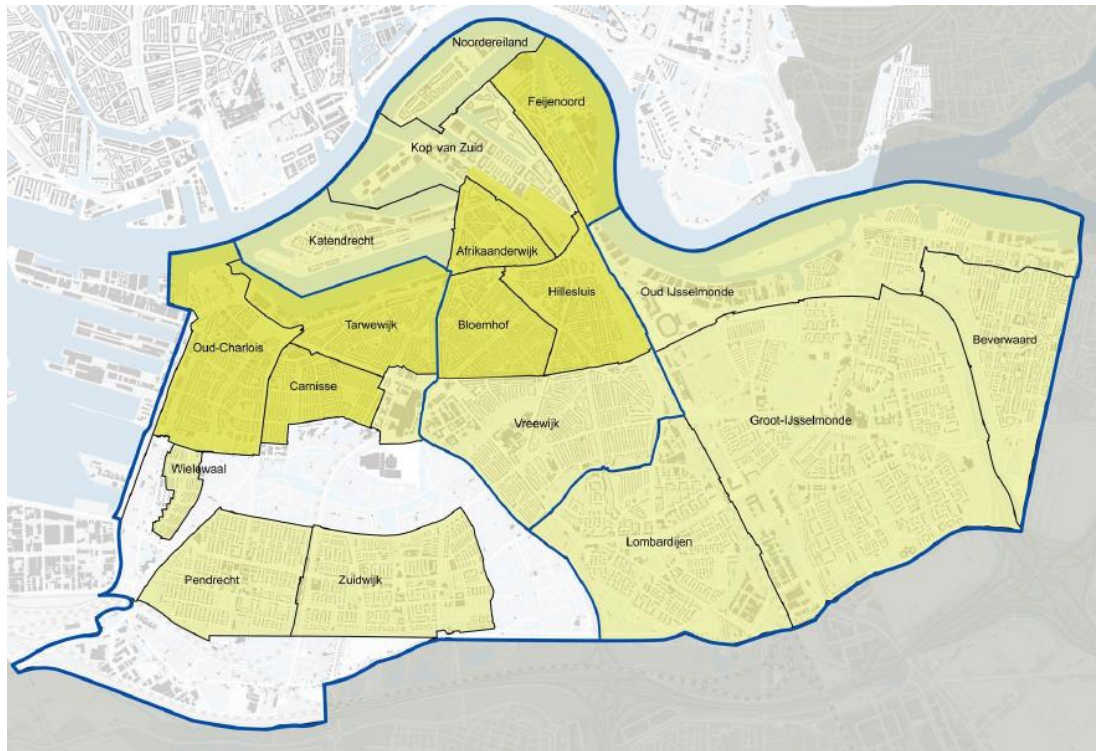
- Het geïntegreerd financieren en uitvoeren van investeringen in duurzame energieopwekking ten behoeve van huurders van sociale huurwoningen via bijvoorbeeld de aanpak van Stichting Wocozon;
- Het onderzoeken, financieren en uitvoeren van energiebesparingsmaatregelen bij sportverenigingen middels bijvoorbeeld de aanpak Scoren met Energie van Stichting Rotterdam Sportsupport;
- Het samenstellen en aanbesteden van pakketten van gebouwen (bijvoorbeeld schoolgebouwen) met een potentieel voor energiebesparing of energieopwekking met als doel het afsluiten van energieprestatiecontracten volgens bij voorbeeld de Rotterdamse Groene gebouwen aanpak;
- Het bundelen van kleinverbruikers in een collectief met als doel een gezamenlijke investering in duurzame energieopwekking te realiseren, volgens bijvoorbeeld de aanpakken van BLIJstroom en Solar Green Point Terbregge;
- Het benaderen van groepen van gebouweigenaren met een ontzorgingsaanbod waarin advisering, uitvoering en financiering in energiebesparing geïntegreerd samen komen, zoals bijvoorbeeld de aanpak van Versnelling010 en de aanpak van VVE010;

bijlage 3

## Geografische afbakening Stadshavens Rotterdam



## Geografische afbakening Rotterdam Zuid





## Van verkenning naar impact

Regionale Ontwikkeling  
Projecten en Financiering  
Europa  
Innovation

[www.erac.nl](http://www.erac.nl)

