

**Gemeente
Rotterdam
Ex ante analyse
deel I, SOFIE II**

impact

Colofon

Opdrachtitel

Ex ante assessment deel I, SOFIE II

Opdrachtgever

Gemeente Rotterdam, de heer ir. M. van Keulen

Projectteam ERAC

Luc van Aart (projectleider), Jasper Munier, Jos van den Broek, Patricia Maas, Robert Smeets

Documentnummer

035.004/00.097.197

Datum (concept)rapport

8 juni 2016

European and Regional Affairs Consultants B.V.

Vughterweg 47a

Postbus 90102

5200 MA 's-Hertogenbosch

T. +31 (0) 73 7000 340

Samenvatting en conclusies op hoofdlijnen

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het cluster Stadsontwikkeling, directie Realisatie en Ontwikkeling van de gemeente Rotterdam in het kader van de mogelijke uitbreiding van het actuele, mede met het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) gevoede Stadshavens Ontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) met een nieuw onderdeel. Het is de bedoeling deze uitbreiding (SOFIE II) wederom mede te financieren met EFRO middelen, echter ditmaal vanuit het Operationeel Programma Kansen voor West 2014 – 2020. Het onderzoek betreft een zogenaamde 'Ex ante fase I assessment'¹ naar - in feite - het "bestaansrecht" van het financiële instrument SOFIE II.

De **inhoudelijke focus** van SOFIE II zal aansluiting moeten vinden bij de doelstellingen van het Kansen voor West II programma en zal gericht zijn op het stimuleren van investeringen in duurzame energie en het vestigingsklimaat. Daarbij wordt aangesloten bij respectievelijk prioritaire as 2 (Koolstofarme economie) en 4 (Vestigingsklimaat) zoals beschreven in het Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II. Tegelijkertijd wordt de **geografische focus** van het fonds breder getrokken. Investeringen kunnen in de toekomst niet alleen in het Stadshavensgebied, maar ook in Rotterdam Zuid (Nationaal Programma op Zuid) worden gedaan.

In verschillende beleidsvisies- en – nota's heeft de gemeente Rotterdam haar **ambities en concrete doelstellingen** ten aanzien van deze beide thema's neergelegd. Ten aanzien van duurzame energie zet Rotterdam onder meer in op 50% CO₂-reductie en 100% klimaatbestendigheid in 2025. Rotterdam ambieert voor 20% bij te dragen aan de nationale doelen op het gebied van energiebesparing. In relatie tot vestigingsklimaat steekt Rotterdam onder meer veel effort in transformatie van (verouderde/ leegstaande) bedrijfsruimten, kantoorpanden en winkelstrips. Geconcludeerd wordt dat de investeringen die momenteel worden gerealiseerd zeker niet volstaan om de beoogde doelstellingen te bereiken.

Uit analyse blijkt dat er sterke aanwijzingen zijn dat **marktfalen** ten grondslag ligt aan suboptimale investeringen. Deze concentreren zich rondom publieke goederen, externaliteiten, marktmacht en informatie-asymmetrie. Omdat er sprake is van marktfalen is het (conditioneel) gelegitimeerd publieke middelen in te zetten voor het dichten van een financieringsgat of het oplossen van een haalbaarheidsgat.

De **financiële kwantificering van het investeringsgat** voor beide gebieden bleek om verschillende redenen zeer uitdagend. Op basis van een uitgebreide ronde van interviews onder stakeholders en experts – en in overleg met de begeleidingsgroep van de ex ante assessment - zijn beide thema's nader afgebakend. Voor het thema vestigingsklimaat is de analyse naar de behoefte aan financiering afgebakend tot vier onderwerpen: winkelstrips, kantoren en bedrijfsgebouwen in Rotterdam-Zuid en bedrijfsgebouwen in Stadshavens. Uit deze analyse komt een totale investeringsbehoefte naar voren tussen de ca. €50,4 en €73 mln. Daarvan kan momenteel tussen ca. €21,7 en €38,8 mln. niet worden gefinancierd; het investeringsgat.

¹ Ex EU1303/2013 artikel 35

Voor het thema duurzame energie is de analyse van de behoefte aan financiering gericht op schoolgebouwen, sportcomplexen en ander maatschappelijk vastgoed in Rotterdam-Zuid en Stadshavens. Voor investeringen in PV-panelen op maatschappelijk vastgoed, exclusief schoolgebouwen, bedraagt de financieringsbehoefte ca. 22 miljoen euro. Het investeringsgat bedraagt ca. €4,4 mln. Voor investeringen in PV-panelen op schoolgebouwen komt een financieringsbehoefte naar voren van ca. €1,8 mln. Het investeringsgat bedraagt ca. €0,9 mln.

In totaal bedraagt daarmee het totale investeringsgat tussen de €27 mln. en €44,1 mln.

De waarschijnlijke (initiële) **omvang van SOFIE II** (€8,2 mln) is niet groter is dan de behoefte aan financiering. Integendeel, het investeringstekort bedraagt een veelvoud van de omvang van SOFIE II. Daarmee is er sprake is van efficiënte allocatie van overheidsmiddelen.

De **kwantitatieve toegevoegde waarde** is zowel op fondsniveau als op investeringsniveau bepaald. Op beide niveau's is daarbij een maximum en een minimum scenario aan de orde. De hefboomfactor op fondsniveau bedraagt minimaal 2 en maximaal 7,3 ten opzichte van de EFRO bijdrage. Op investeringsniveau is het redelijk te veronderstellen dat - op basis van de initiële inzet van middelen - de gecombineerde publieke en private hefboomfactor zich bevindt tussen een bandbreedte van 2,4 en 9,8.

Qua **instrumentering** lijkt vanuit de casuïstiek een combinatie van vreemd vermogen instrumenten met risicodragend vermogen instrumenten (o.a. participaties, achtergestelde leningen, garanties) opportuun. In geval van complexe projecten is een combinatie van financiering met subsidie gewenst.

Geconcludeerd wordt dat SOFIE II **consistent** is met bestaand beleid. SOFIE II draagt "spot on" bij aan de ambities en doelstellingen die door de verschillende overheden (in het bijzonder de gemeente Rotterdam) in relatie tot de thema's duurzame energie en vestigingsklimaat worden nagestreefd. Ook kent SOFIE II in relatie tot de meeste andere instrumenten een zeer beperkte overlap. Dit hetzij door de benodigde minimale omvang van de investeringsproposities, hetzij door de specifieke doelgroepen, financieringscondities en maatregelen die worden beoogd.

Staatssteun is een belangrijk onderwerp bij de structurering van een financieel instrument. Er zijn echter enkele manieren om geoorloofd staatssteun te kunnen verstrekken. In geval van SOFIE II liggen vier manieren voor de hand:

- Een beroep op de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV);
- Gebruik maken van steunmaatregel SA.34660 (2012/N);
- Een nieuwe staatssteunnotificatieprocedure;
- Gebruik maken van een zogenaamd Off the shelf models

Geen van deze opties is ideaal. Voor de korte termijn gaat evenwel de voorkeur uit naar gebruikmaking van de AGVV (primair artikel 16) in combinatie met de actuele steunmaatregel (na melding). Voor de langere termijn zou moeten worden overwogen om een nieuwe staatssteunnotificatieprocedure in gang te zetten, al dan niet in combinatie met de gemeente Den Haag.

Inhoudsopgave

Introductie	7
1.1 Achtergrond.....	7
1.2 Beleid.....	8
1.3 Ex ante assessment	18
1.4 Dataverzameling en onderzoeksanpak	19
1.5 Afbakening.....	21
Marktfalen en suboptimale investeringscondities	26
2.1 Inleiding en achtergrond marktfalen	26
2.2 Ambities en marktfalen duurzame energie.....	30
2.3 Ambities en marktfalen vestigingsklimaat	32
2.4 Conclusie marktfalen.....	34
Behoeftte aan en aanbod van financiering	35
3.1 Inleiding en aanpak.....	35
3.2 Behoeftte en aanbod financiering duurzame energie	35
3.3 Vestigingsklimaat.....	38
3.4 Aanbod van financiering	42
3.5 Omvang van het SOFIE II fonds	44
3.6 Conclusie	44
Toegevoegde waarde en samenhang met huidige maatregelen	46
4.1 Kwantitatieve toegevoegde waarde	46
4.2 Financieringsbehoefte nader geduid: instrumentering	50
4.3 Toets op consistentie met bestaand beleid en beleidsinstrumenten.....	50
Staatssteun	54
5.1 Achtergrond.....	54
5.2 Vrijstellingen.....	54
5.3 Conclusie	59

Lessen en aanbevelingen	60
6.1 Selectie fondsen	60
6.2 Ontwerp-, implementatie- en operationele fase nader geduid.....	60
6.3 Mitigeren risico's	62
Nawoord en vervolgstappen	64

één

Introductie

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het cluster Stadsontwikkeling, directie Realisatie en Ontwikkeling van de gemeente Rotterdam in het kader van de mogelijke uitbreiding van het actuele, mede met het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) gevoede Stadshavens Ontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) met een nieuw onderdeel. Het is de bedoeling deze uitbreiding (SOFIE II) wederom mede te financieren met EFRO middelen, echter ditmaal vanuit het Operationeel Programma Kansen voor West 2014 – 2020. Het onderzoek betreft een zogenaamde 'Ex ante fase I assessment' naar - in feite - het "bestaansrecht" van het financiële instrument SOFIE II.

Fase II van de Ex ante assessment handelt over de optimale vormgeving en aansturing van het financieel instrument, in feite de Investeringsstrategie van het SOFIE II. Dit betreft een apart document en maakt dus geen deel uit van onderhavige rapportage.

Leeswijzer

Paragraaf 1.1. schetst de achtergrond van dit onderzoek. Paragraaf 1.2. geeft een grove schets van de beleidsambities en beleidsopgaven van Rotterdam ten aanzien van de twee centrale thema's van SOFIE II: duurzame energie en vestigingsklimaat. Hiermee wordt een eerste duiding aangebracht ten aanzien van de scope van SOFIE II. In paragraaf 1.3. wordt informatie verstrekt met betrekking tot de context en formele vereisten van een Ex ante assessment, terwijl in paragraaf 1.4 wordt ingegaan op de gehanteerde onderzoeksopbouw en dataverzameling. Tot slot wordt in 1.5 op basis van het Operationeel Programma Kansen voor West 2014–2020, meer in het bijzonder het Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II, de Ex ante assessment thematisch en geografisch geduid.

1.1 Achtergrond

Gemeente Rotterdam heeft in de zomer van 2013 SOFIE opgericht. SOFIE heeft (inmiddels) een omvang van €6,9 mln. en richt zich op projecten waarmee de structuurvisie van het Stadshavensgebied in Rotterdam versneld kan worden uitgevoerd. De revitalisering van dit gebied en innovatie staan daarbij centraal.

SOFIE wordt voor een belangrijk deel met EFRO middelen uit het Kansen voor West programma 2007 – 2013 gevoed en kent een revolverend karakter; er worden geen subsidies aan projecten verstrekt, maar financieringen in de vorm van bijvoorbeeld leningen en garanties. Het betreft projecten die niet – of slechts gedeeltelijk – door de markt worden opgepakt. De verstrekte financieringen moeten worden terugbetaald, waarna deze middelen opnieuw kunnen worden ingezet voor de financiering van andere projecten. De middelen revolveren, het fonds houdt zichzelf (grotendeels) in stand.

SOFIE is een succes gebleken². De vraag naar financiering overstijgt het aanbod in grote mate, de inhoudelijke doelen worden in belangrijke mate behaald. Het gemeentebestuur van Rotterdam overweegt daarom het bestaande fonds SOFIE van nieuwe Europese

² Bronnen: Tussentijdse evaluatie SOFIE (ERAC, 2014), interview Management Autoriteit Kansen voor West, interview Fondsmanager SVn

middelen te voorzien. Daarmee is naar verwachting een EFRO bijdrage van ca. €8,2 mln. gemoeid. De inhoudelijke focus van het fonds zal aansluiting moeten vinden bij de doelstellingen van het Kansen voor West II programma en zal gericht zijn op het stimuleren van investeringen in duurzame energie en het vestigingsklimaat. Daarbij wordt aangesloten bij respectievelijk prioritaire as 2 (Koolstofarme economie) en 4 (Vestigingsklimaat) zoals beschreven in het Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II als nadere uitwerking van het Operationeel Programma Kansen voor West II. In bijlage 3 zijn de integrale teksten weergegeven. In paragraaf 1.5 wordt een nadere toelichting gegeven.

Tegelijkertijd wordt – vanwege de specifieke labeling van de middelen - de geografische focus van het fonds breder getrokken. Investeringen kunnen in de toekomst zowel in Rotterdam-Zuid (Nationaal Programma op Zuid) als het Stadshavensgebied worden gedaan. In bijlage 1 respectievelijk 2 worden beide gebieden geografisch geduid.

Om een storting vanuit het EFRO Kansen voor West II programma in het revolverend fonds SOFIE II mogelijk te maken is het ingevolge de Algemene Verordening (EU 1303/2013 artikel 37) verplicht een Ex ante assessment uit te voeren. Daarover in paragraaf 1.3 meer.

In de ambities omtrent uitbreiding van SOFIE, zowel qua volume als qua werkingsgebied, verbindt de gemeente Rotterdam enkele grote ontwikkelingen met elkaar. Rotterdam zet enerzijds zwaar in op duurzaamheid en energie-efficiëntie met bijvoorbeeld het 'Rotterdam Climate Initiative' en het 'Programma Duurzaam 2015-2018'. Anderzijds richt het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid zich op sociale cohesie, leefbaarheid en vestigingsklimaat. In Stadshavens en Rotterdam-Zuid ziet Rotterdam veel kansen om beide ambities integraal aan te pakken door middel van gerichte investeringen. Waar projecten een mogelijk 'positief verdienmodel' hebben, acht de gemeente steun in de vorm van financieringen aangewezen.

1.2 Beleid

Deze paragraaf geeft een schets op hoofdlijnen van de voornaamste beleidsambities en -opgaven van Rotterdam op het gebied van duurzame energie en vestigingsklimaat. Daarmee wordt een eerste focus aangebracht ten aanzien van de inhoudelijke scope van SOFIE II.

Duurzame energie

Programma Duurzaam 2015-2018 (2015)

Het Programma Duurzaam is de leidraad naar een schoon, groen, gezond en economisch sterk Rotterdam. Rotterdam wil het inspirerende voorbeeld zijn voor andere deltasteden in de wereld die een duurzaamheidstransitie doormaken.

Het programma kent drie, elkaar overlappende ambities voor 2030:

1. Groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
2. Schonere energie tegen lagere kosten;
3. Sterke en innovatieve economie.

In onderstaand figuur een overzicht van de thema's en acties waarop wordt ingezet.



Figuur 1: Programma Duurzaam 2015-2018, Overzicht van ambities, thema's en acties (Bron: Programma Duurzaam 2015-2018)

Rotterdam Climate Initiative: Actieplan Energie (2013)

Rotterdam werkt samen met Havenbedrijf Rotterdam, Deltalinqs en DCMR samen in Rotterdam Climate Initiative (RCI) verband. RCI realiseert ambities rond energie, klimaat, water en verbetering van de leefbaarheid en leefkwaliteit in de stad. Het richt zich op 50% CO₂-reductie, 100% klimaatbestendigheid in 2025 en een versterking van de Rotterdamse economie. In het RCI Actieplan Energie ligt de nadruk op energie en klimaat, waarbij wordt bezien wat in de periode 2014-2018 nodig is om de ambities voor 2025 te realiseren.

Rotterdam gaat voor twintig procent bijdragen aan de nationale doelen op het gebied van energiebesparing en neemt daarmee een groot deel van de uitvoering van het Nationale Energieakkoord voor haar rekening. Daarbij staan zeven speerpunten centraal:

1. **Deltaplan energie-infrastructuur**
Industriële processen in de Rotterdamse haven produceren grote hoeveelheden warmte, stoom en CO₂. Huishoudens, chemiebedrijven en de glastuinbouw heeft deze warmte juist nodig. Slim hergebruik en uitwisseling van restwarmte en -stoom is mogelijk via pijpleidingen;
2. **Expertisecentrum energiebesparing**
Kennis en ervaring op het gebied energie-efficiency wordt gebundeld voor advisering aan Rotterdamse bedrijven. Proeftuin 'Plant One' voor duurzame procestechologie kan een rol spelen bij demonstratie en bekendmaking van nieuwe energiebesparende technologieën;
3. **Grootschalige energiebesparing in de gebouwde omgeving en het MKB**
Verduurzaming van bestaande woningen en publieke gebouwen. Voor het MKB wordt een vergelijkbaar programma opgezet;
4. **Duurzame mobiliteit**
Stimuleren van elektrisch vervoer en waterstoftoepassing in mobiliteit;
5. **Rotterdam Bioport**
De biobased economy wordt gerealiseerd, met toepassingen in biochemie, biobrandstoffen en gebruik van biomassa voor elektriciteitsopwekking;
6. **Gebruik van vloeibaar aardgas (LNG)**
Rotterdam zet in op LNG in de binnenvaart, kustscheepvaart en vrachtvervoer;
7. **Afvang, transport, hergebruik en opslag van CO₂**
Het Rotterdam Opslag en Afvang Demonstratieproject (ROAD) zorgt voor de afvang, transport en opslag van CO₂.

Uitvoering van deze zeven speerpunten zorgt zo voor:

- Efficiënter gebruik van energie: Rotterdam beoogt meer dan 20 petajoule bij te dragen aan energiebesparing bij de industrie, de gebouwde omgeving en mobiliteit;
- Schonere vormen van energieopwekking en –gebruik: Rotterdam wil in 2025 meer dan 800 megawatt aan electriciteitsvermogen opwekken door wind, biomassa en zon;
- Hergebruiken en opslaan van CO₂: Rotterdam streeft ernaar minimaal 10 megaton CO₂ af te vangen bij energiecentrales en industriële bronnen en nuttig her te gebruiken dan wel op te slaan.

Versnelling 010 (2013)

Versnelling 010 wordt benoemd in het Programma Duurzaam 2015-2018 en staat centraal bij speerpunt 3 uit het RCI Actieplan Energie. Het betreft een grootschalig energiebesparingsinitiatief, gericht op versnelde verduurzaming van 10.000 bestaande woningen voor het einde van 2018.

Deze 10.000 woningen bestaan uit 7.000 corporatiewoningen en 3.000 woningen in eigendom van private eigenaren. Afspraken over het energiezuinig maken van de corporatiewoningen worden vastgelegd in prestatieafspraken met de individuele corporaties. Gemeente Rotterdam en de corporaties trekken samen op in het activeren van huurders, het ontsluiten van relevante (Europese) financieringsbronnen en innovaties die de aanpak kunnen verbeteren en versnellen.

Door het activeren van eigenaar-bewoners ligt het in het voornemen 3.000 woningen energiezuiniger te maken. Onderdeel van deze activeringsaanpak is een speciale aanpak voor VvE's, zodat 1.500 appartementen energiezuiniger worden. Hiervoor is een VvE-loket opgericht, maar worden ook workshops georganiseerd.

Daarnaast wordt beoogd om ook andere bestaande gebouwen versneld te verduurzamen. Maatschappelijk vastgoed – zoals schoolgebouwen en sportverenigingen - behoort eveneens tot de doelgroep. Het initiatief is gestart met 15 partners waaronder BAM, Dura Vermeer, Eneco, NUON, Rabobank en meerdere woningbouwcorporaties.

Het verduurzamen van 10.000 woningen tm 2018 kent een investeringspotentieel van €30 - €150 miljoen. De verwachte energiebesparing per gebouw bedraagt 20-30%.

Voor het slagen van Versnelling 010 is het essentieel dat de markt van energiebesparing van de grond komt. Om aanbod te ontwikkelen en vraag te mobiliseren worden vier stappen gezet waaronder:

- Het ontwikkelen van energiebesparingspakketten door marktpartijen;
- Een werkend financieringsmodel voor alle doelgroepen.

In relatie tot dit laatste punt wordt de inzet externe financiering - waaronder structuurfondsen (zoals EFRO) - benoemd.

Rotterdamse Energie Aanpak (2010)

De Rotterdamse Energie Aanpak (REAP)³ is een methodologie die is opgezet om de beleidsambities van Rotterdam op het gebied van duurzaamheid vorm te geven. Het is de Rotterdamse vertaling van de Trias Energetica met als bijzonder extra element het uitwisselen van reststromen van energie. De Rotterdamse aanpak is een stappenplan bedoeld voor bedrijven, huishoudens en overheden, om stap voor stap klimaatvriendelijker te worden:

- Energiebesparing: verminderd gebruik van energie voor met name gebouwen, vervoer, industrie, het MKB en de openbare ruimte;
- Energieuitwisseling: het uitwisselen van reststromen van energie;
- Energie verduurzamen: Rotterdam zet in op het gebruik van energie uit wind, zon en biomassa.

REAP richt zich op het realiseren van CO₂-neutraliteit door de energiebehoefte volledig in te vullen door gebruik van reststromen en duurzame energie. Zowel op gebouwniveau, buurtniveau of een hele stad. De methodologie is succesvol toegepast in Hart van Zuid; het nieuwe stadscentrum is volledig CO₂-neutraal.

Deze duurzaamheidstransitie gaat niet vanzelf, het vraagt om blijvende inzet en investeringen van overheden, burgers en bedrijven. Rotterdam zet daarom in op de ontwikkeling van innovatieve ontwikkelingen om duurzame groei te stimuleren.

³ Towards CO₂ Neutral City Planning - the Rotterdam Energy Approach and Planning (REAP)

De grootste proeftuin van Nederland voor elektrische voertuigen en het eerste schip varend op LNG zijn daarbij sprekende initiatieven. De transitie zorgt voor verminderde CO₂-uitstoot, betere klimaatbestendigheid en versterking van de Rotterdamse economie.

Vestigingsklimaat

Naast verduurzamingsambities kent Rotterdam onder meer ook ambities op het vlak van verbetering van het vestigingsklimaat voor bedrijven in Rotterdam-Zuid en de Stadshavens. Te denken valt bijvoorbeeld aan een transformatie van kantoren, herontwikkeling van bedrijfsruimten en herprofilering van winkelstrips. Deze transformatie moet bij voorkeur gepaard gaan met behoud van economische functie. Transformatie naar woonfunctie kan daarbij – mits ondergeschikt - ook een rol spelen.

Het beleid van de gemeente ten aanzien van vestigingsklimaat – veelal ook afgestemd in stadsregionaal verband – wordt in een groot aantal visies, beleidsnota's en –initiatieven uiteengezet. Een selectie daarvan wordt kort samengevat op basis van voornaamste ambities en opgaven, waarbij steeds de relevantie in relatie tot onderhavige assessment voorop staat.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- 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.

Stadsvisie Rotterdam, ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030 (2007)

De Stadsvisie Rotterdam bespreekt het streefbeeld van de stad in 2030. De centrale missie van het gemeentebestuur luidt: 'Bouw aan een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad'.

In de specifieke context van deze ex ante assessment zijn twee zogenaamde "Kernbeslissingen Sterke economie" van belang:

- Kernbeslissing 1: 'Rotterdam wil in 2030 op het gebied van kennis en innovatie de belangrijkste havenstad van Europa zijn'. Een goed vestigingsklimaat voor bedrijven is daarbij essentieel;
- Kernbeslissing 3: 'Rotterdam maakt ruimte voor ondernemers'. De meest concrete randvoorwaarde voor bedrijven om te kunnen groeien betreft de beschikbaarheid van - in kwalitatief en kwantitatief opzicht - voldoende bedrijfsruimte. In een stad als Rotterdam gaat het daarbij om een grote verscheidenheid aan typen locaties voor specifieke doelgroepen. Het midden- en kleinbedrijf (MKB) is een belangrijke drager van de stedelijke economie. Het MKB is immers Rotterdams grootste werkgever en heeft de potentie verder te groeien.

In relatie tot Kernbeslissing 3 zijn in dit specifieke kader de volgende elementen in het bijzonder relevant:

- 'Zorgdragen voor een sterk en innovatief MKB'
Ondernemers worden gestimuleerd om bloeiende bedrijven op te zetten op een grote diversiteit aan interessante locaties in de stad. Dit kan door het mogelijk maken van functiemenging in stadswijken, en door voortzetting van de revitalisering, herstructurering en intensivering van de bestaande bedrijventerreinen;
- 'Doorontwikkelen van toplocaties voor kantoren'
Naast een zorgvuldige selectie van locaties voor nieuwbouw, zorgvuldige profilering en afstemming in regionaal verband is ook het aanpakken van leegstand een belangrijk opgave. Transformatie van oude kantoorpanden is ingewikkeld en kostbaar, maar tegelijkertijd tevens noodzakelijk om het imago van het zakencentrum niet te laten verslechteren. Transformatie van oude, goedkope kantoorpanden levert een bijdrage aan "gentrification" en aantrekkelijke woonmilieus;
- 'Faciliteren van groei van de haveneconomie'
De (versnelling van) de transformatie van Stadshavens wordt gekoppeld aan de in gebruikname van de Tweede Maasvlakte. Afgewogen moet daarbij worden of de vrijkomende "natte" bedrijventerreinen een (tijdelijke) oplossing zijn voor de behoefte aan "droog" terrein. Ook moet worden onderzocht of intensivering van bestaande bedrijventerreinen mogelijk is, bijvoorbeeld door meervoudig grondgebruik in distributieparken in het havengebied.

Deze kernbeslissingen zijn vertaald in specifieke gebiedsuitwerkingen - de visie voor de verschillende delen van de stad. Stadshavens en Rotterdam Zuid worden kort besproken.

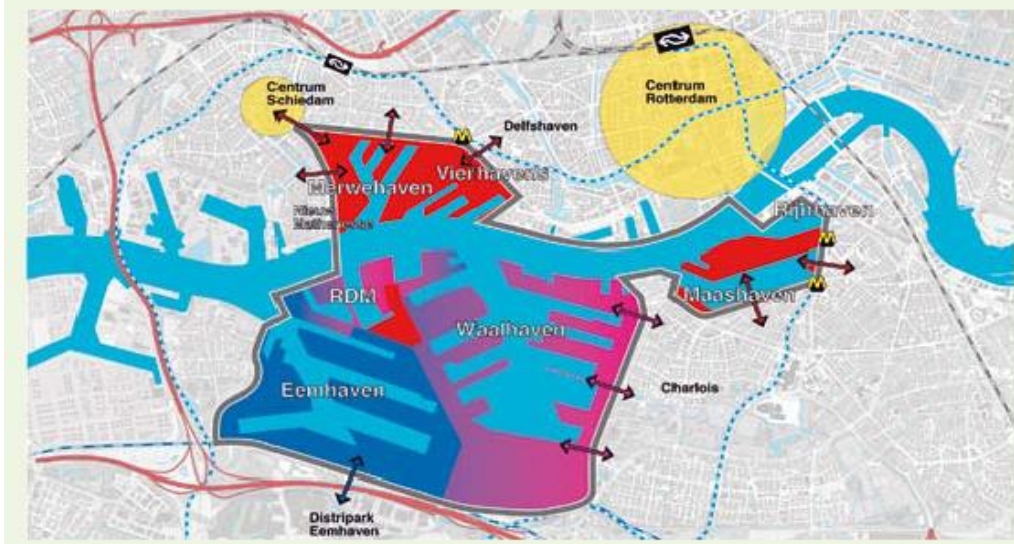
Stadshavens

STADSHAVENS

De haventerreinen langs de rivier in transitie vormen samen de Stadshavens. Stadshavens is een integraal project met een meervoudige doelstelling: in samenhang versterken we de economische structuur van de mainport Rotterdam en verbeteren we het woonklimaat in de Rotterdamse regio. Thema's als bereikbaarheid, veiligheid, milieu en functiemenging vragen om een overkoepelende aanpak. Met Stadshavens heeft Rotterdam voor de komende twintig tot veertig jaar dan ook een enorme opgave binnen haar stadsgrenzen. Die geeft de stad echter een geweldige kwaliteitsimpuls en levert een prachtige combinatie van woon- en werkmilieus.

Deelgebieden integraal project Stadshavens:

- Waal- en Eemhaven: intensivering van *short-sea*, vernieuwing van havenfuncties en aantrekken van havengerelateerde kennis en dienstverlening;
- Merwehaven en Vierhavens: transformatie van havengebied naar stedelijk gebied met woningen en woonvriendelijke bedrijven (bedrijven die weinig overlast bezorgen en weinig verkeer aantrekken);
- Rijn- en Maashaven: intensivering van het stedelijk gebied met woningen, bedrijven en attractieve voorzieningen.



Figuur 2: Beschrijving Stadshavens (Bron: Stadsvisie Rotterdam, ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030)

Rotterdam-Zuid

Met de ontwikkeling van de Kop van Zuid en de herstructurering van een groot aantal wijken wint Rotterdam Zuid aan kwaliteit en aantrekkelijkheid. Samen met woningbouwcorporaties en deelgemeenten wordt met het 'Pact op Zuid' aan deze positieve ontwikkeling een nieuwe impuls geven. De strategie van Pact op Zuid is bewust gebaseerd op vier pijlers: fysiek, sociaal, economisch en kunst & cultuur.

Enkele locaties bieden in het bijzonder mogelijkheden en brengen nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid naar Zuid (en de regio daaromheen). Het gaat daarbij om de Kop van Zuid, Zuidplein/ Zuiderpark, Stadionpark, Medisch Centrum Rijnmond-Zuid (MCRZ) en de A15-zone. Het Zuidplein en het Stadionpark vormen speerpunten voor de vrijetijdseconomie. MCRZ maakt deel uit van de medische sector.

Structuurvisie Stadshavens Rotterdam (2011)

De Structuurvisie Stadshavens Rotterdam is een strategisch plan, waarin een geïntegreerd sociaal, economisch en ecologisch kader voor de toekomstige ontwikkeling van Stadshavens Rotterdam uiteen wordt gezet. Een structuurvisie beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de komende decennia en is het kader voor op te stellen bestemmingsplannen. De Structuurvisie Stadshavens Rotterdam is opgesteld door de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam N.V. Het plangebied omvat de deelgebieden Merwe-/Vierhavens, Rijn-/Maashaven, Waal-/Eemhaven en RDM/Heijplaat. Het Rotterdam Innovation District is een belangrijke uitwerking/ verbijzondering van deze structuurvisie (zie hieronder)

Deze structuurvisie kent een planhorizon tot 2025 en biedt een doorkijk naar 2040. Zij is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn. De kaderstelling voor de projecten tot 2015 is zo concreet mogelijk beschreven, waarbij wordt vooruitgekeken tot 2020.

De structuurvisie is het antwoord van de stad Rotterdam op de Europese richtlijnen voor ruimtelijke ordening en legt een belangrijke verbinding naar het gebruik van Europese Structuur en Investeringsfondsen.

Rotterdam Innovation District (2015)

Het Rotterdam Innovation District is een belangrijke uitwerking/ verbijzondering van de Structuurvisie Stadshavens Rotterdam (zie hierboven).

Innovation Districts zijn gebieden waar vooruitstrevende instellingen en bedrijven clusteren en zich verbinden met start-ups, bedrijfsincubators en bedrijfsversnellers. Dit proces is ook gaande in het Rotterdam Innovation District: door de verschuiving van de havenindustrie naar het westen is op RDM Rotterdam en in Merwe-Vierhavens (M4H) ruimte ontstaan voor een sterk groeiend innovatie-ecosysteem voor de maakindustrie. Marktpartijen, het Havenbedrijf Rotterdam en de gemeente Rotterdam werken al langere tijd - maar ook de komende 20 tot 40 jaar - aan bijzondere, innovatieve woon- en werkgebieden in Stadshavens Rotterdam, waarmee de economische structuur van stad en haven verder wordt versterkt.

Het Rotterdam Innovation District is daarbij de plek waar de Next Economy (duurzame, circulaire economie, digitalisering, smart manufacturing) voor haven en stad concreet vorm zal krijgen. De oude Stadshavens zijn door de combinatie van innovatieruimte en continentale verbindingen namelijk uniek. RDM Rotterdam huisvest enkele toonaangevende onderwijsinstellingen en kennisinstututen, zoals het Albeda College en Hogeschool Rotterdam, en werkt samen met TU Delft en Yes!Delft. Samen met het bedrijfsleven en studenten zoeken zij naar duurzame oplossingen voor bouwen, mobiliteit en energie. M4H is momenteel een experimenteel woon-werkgebied voor pioniers in de clusters medische technologie, food en cleantech. Hier worden vernieuwende producten bedacht en gemaakt. Met de aanwezigheid van het Erasmus Center of Entrepreneurship (ECE) profileert ook de Erasmus Universiteit zich sterk in dit gebied

Enkele aansprekende voorbeelden van het Rotterdam Innovation District zijn incubators als SuGu Club, Erasmus Center of Entrepreneurship en de RDM Campus. Maar ook unieke proeftuinen, zoals het Lab op Straat en Aqua Doc.

Nationaal programma Rotterdam Zuid; Uitvoeringsplan 2015 - 2018

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is een gezamenlijk programma waarin rijksoverheid, gemeente Rotterdam, onderwijs- en zorginstellingen, woningcorporaties en bedrijfsleven de handen ineen hebben geslagen. Het NPRZ richt zich op het wegwerken van achterstanden bij bewoners en op het verbeteren van het leven op Zuid.

Met de integrale aanpak van het NPRZ komt een vliegwiel op gang met de inwoners als middelpunt. Alle activiteiten in de drie pijlers school, werk en wonen zijn bedoeld om de bewoners een sterkere positie te bieden.

Ten aanzien van fysieke investeringsprojecten ligt de focus in het uitvoeringsprogramma primair bij investeringen in de woningvoorraad en in de voorzieningen en randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen.

Afgesproken is om 35.000 woningen te verbeteren of te vervangen tot 2030. Dat aantal bestaat uit 12.000 corporatiewoningen en 23.000 woningen in particulier bezit. Voor 13.000 van deze woningen in particulier bezit (waarvan 8.250 woningen in de focuswijken) is een eigenaarsgerichte aanpak nodig, gericht op het toewerken naar - en veiligstellen van - de basiskwaliteit (basisverbetering). De gemeente Rotterdam neemt hierin het voortouw en werkt op dit vlak samen met de woningbouwcorporaties. Voor 10.000 woningen in particulier bezit (waarvan 6.750 woningen in de focuswijken) is grootschalige renovatie (inclusief samenvoegingen) of sloop/nieuwbouw nodig. De grondige aanpak van de particuliere voorraad heeft een grote onrendabele top.

Met de investeringen van de corporaties de komende jaren op Zuid, de investeringen in Hart van Zuid en Stadionpark en de private/overige investeringen in woningbouw en werklocaties wordt tot en met 2018 in totaal circa 1,3 miljard euro geïnvesteerd op Zuid.

De grootschalige renovatie van de woningbouwvoorraad geeft de unieke mogelijkheid belangrijke vooruitgang te boeken bij het behalen van de CO2 reductiedoelstellingen – één van de centrale doelstellingen vanuit het programma Kansen voor Rotterdam II en ook -SOFIE II.

In het Uitvoeringsprogramma is een groot aantal (en zeer gevarieerde) zogenaamde sleutelbouw en sleutelbeheerprojecten geduid (zie pagina 48 e.v.). Naar verwachting kan daarvan slechts een beperkt deel voor financiering vanuit SOFIE II in aanmerking komen. Dit uiteraard vanwege de relatief bescheiden omvang van het fonds. Dit vaak ook vanwege een specifieke projectinhoud die niet, of slechts ten dele, vanuit de prioritaire assen (en de specifieke uitwerkingen daarvan) van het programma Kansen voor Rotterdam II kunnen worden ondersteund.

Aanknopingspunten in relatie tot SOFIE II kunnen tot slot ook worden gevonden bij de inzet op transformatie van winkelgebieden naar andere functies. In de stedelijke aanpak winkelgebieden 2014-2018 zijn voor het NPRZ-gebied geselecteerd 'Kolkeraanpak' (Strevenweg, Putsebocht, Riederlaan in relatie tot de versterking van de Boulevard Zuid) en 'Plein 1953'.

Rotterdam Hart van Zuid. Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma (2015)

In het winkelcentrum Hart van Zuid bestaan plannen om 7.000m² aan oppervlakte voor de detailhandel te realiseren. 5.000m² Ten behoeve van uitbreiding van het winkelcentrum, 2.000m² ten behoeve van uitbreiding van een supermarkt. Daarnaast bestaat er nog 8.000m² aan 'zachte' plannen met betrekking tot uitbreiding. Het Zuidplein heeft met deze geplande verbouwing de potentie om uit te groeien tot volwaardig nieuw centrum.

Een uitbreiding van het winkelaanbod levert circa 160 nieuwe banen op. Het verdringingseffect op het winkelaanbod in geheel Rotterdam-Zuid bedraagt 2,8 tot 3,2%. De omzetverdringing in Rotterdam-Zuid bedraagt 2,8 tot 3,2%. Ook kan er in Rotterdam-Zuid een leegstandstoename plaatsvinden van 1.800 tot 2.100 m². Vooral winkelstrips en solitaire winkels zullen worden geraakt. Carnisse, Slinge en Boulevard op Zuid zijn niet in gedrang volgens dit rapport .

De detailhandelstructuur in Rotterdam-Zuid kent vooral problemen omdat er sprake is van een grote spreiding in het winkelaanbod. Er zijn 940 winkels in gebruik. 69% hiervan is gesitueerd in één van de 20 belangrijkste winkelgebieden. 270 Panden staan leeg (26.500 m²), 47% hiervan ligt buiten de 20 belangrijkste winkelgebieden.

In heel Rotterdam-Zuid is de winkeldichtheid ondergemiddeld. In Charlois - door aanwezigheid van het Zuidplein – echter bovengemiddeld.

Regionaal Kantorenprogramma Stadsregio Rotterdam 2013/2014 (2013)

De belangrijkste conclusies van dit rapport luiden als volgt:

- Tot 2020 is er sprake van een relatief groeiende vraag, leidend tot een gemiddelde nieuwbouwvraag geraamd van 65.000 m² bvo;
- De leegstand loopt nog op. In 2013 tot 13,5% (in m² vvo);
- Tot 2020 zal het overaanbod aan kantoren in de Rotterdamse regio teruglopen naar 8%;
- Na 2020 zal een toenemend deel van de nu nog jonge voorraad verouderen tot een niveau van 20% van de voorraad in 2040;
- Het accommoderen van de groei zal dus steeds meer overgaan in het accommoderen van de vervangingsvraag, zodat het aantal kantoorlocaties niet toeneemt, maar vernieuwt. Het is daarbij onvermijdelijk dat een deel van de locaties substantieel zal moeten krimpen omdat het vastgoed incurant is geworden of zelfs zal verdwijnen;
- Inzet op transformatie is een goede aanpak, maar zal niet voor alle locaties een oplossing zijn. Er worden forse slagen gemaakt door de gemeente Rotterdam. In de afgelopen periode is er aan 150.000 m² bvo incurante, leegstaande kantooruimte een andere functie gegeven, waarvan 100.000 m² bvo definitief. Er loopt nog voor ca. 200.000 m² bvo aan initiatieven in diverse stadia;
- De markt is aan zet, de overheid moet zich toespitsen op haar 'eigen' taken. Rol van van de overheid onder meer bij het maken van een planreductie. Deze komt de komende periode tot en met 2020 zelfs uit onder de geraamde nieuwbouwbehoefte;
- In de Rotterdamse regio blijven de regionale knooppunten dé strategische locaties voor duurzame verstedelijking. 80% Van de kantoren moet hier landen. Regionale knooppunten moeten goed kunnen scoren op de volgende aspecten:
 - Netwerkwaarde;
 - Plaatswaarde;
 - Belevingswaarde;

- Stadshavens wordt niet als Knooppunt benoemd, Zuidplein/Kop van Zuid daarentegen wel;
- Tot 2020 kent de stadsregio Rotterdam een nieuwbouwvraag van 652.000 m² bvo. Per jaar gemiddeld dus een nieuwbouwvraag van 65.000 m² bvo;
- De nieuwbouwvraag kent een kwalitatieve component. Goede locaties - maar met verouderde bebouwing - kunnen door middel van sloop of renovatie weer aantrekkelijke vestigingslocaties worden.

	Voorraad	Aanbod 1-1- 2012	Leegstand 1-1-2012	Leegstands percentage	Aanbod 1-1- 2013	Leegstand 1-1-2013	Leegstands percentage
Central District	406.199	84.807	72.413	17,8%	69.331	65.507	16,1%
Kantoorboulevards	392.104	68.639	61.615	15,7%	87.217	53.706	13,7%
Overig centrum	570.042	115.860	84.976	14,9%	118.291	90.992	16,0%
Havengebied	586.362	40.456	17.288	2,9%	29.291	19.255	3,3%
Brainpark I,II,III en Victoriapark	135.125	41.831	32.581	24,1%	44.469	30.569	22,6%
Alexanderknoop	241.106	57.520	15.575	6,5%	77.164	70.128	29,1%
Overig Rotterdam Oost	223.239	58.432	21.456	9,6%	56.937	39.518	17,7%
Rotterdam Noord-west	554.291	78.641	47.963	8,7%	94.009	66.493	12,0%
Kop van Zuid	260.420	40.909	4.373	1,7%	41.357	19.896	7,6%
Overig Rotterdam Zuid	375.793	41.358	24.640	6,6%	59.319	41.012	10,9%
Totaal Rotterdam in m² vvo	3.744.681	628.453	382.880	10,2%	677.385	497.076	13,3%

Tabel 1: Overzicht kantoren Rotterdam (bron: Regionaal Kantorenprogramma Stadsregio Rotterdam 2013/2014)

1.3 Ex ante assessment

De Europese regelgeving ten aanzien van opzet van financieringsinstrumenten is uitvoerig en strikt. Deze komt voort uit waarborgen die de Europese Commissie wenst voor doelmatige besteding van haar middelen. In de basis zijn ze niet anders dan gebruikelijk bij een professionele opzet van een revolverend fonds. Door de regelgeving stuurt de Europese Commissie expliciet op het verminderen van de politiek-bestuurlijke dimensie en op vergroten van onafhankelijkheid en bedrijfseconomisch handelen.

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 tm d) en een 'delivery and management block' (Lid 2 sub e tm 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. Ieder blok is op haar beurt weer onderverdeeld in een aantal sub-vragen. Onderhavig rapport handelt over blok 1.

Bij wijze van praktische – maar overigens niet verplichte - uitwerking heeft de EC in samenwerking met de Europese InvesteringsBank een methodologie opgesteld. Het betreft de 'Ex ante methodology for financial instruments in the 2014-2020 programming period'. In het kader van onderhavig revolverend fonds zijn in het bijzonder van belang:

- Deel I: 'General methodology covering all thematic objectives';
- Deel IV 'Supporting the shift towards low-carbon economy';
- Deel V: 'Financial instruments for urban and territorial development'.

De voltooide analyse dient ter informatie te worden voorgelegd aan het Comité van Toezicht. Het is tevens verplicht een samenvatting van de bevindingen en de conclusies bekend te maken binnen drie maanden nadat het onderzoek is voltooid (op de MA-website).

1.4 Dataverzameling en onderzoeksanpak

Dataverzameling

De in dit onderzoek gebruikte data – zowel kwantitatief als kwalitatief – zijn afkomstig van de volgende bronnen:

- Desk research - Bronnenoverzicht in bijlage 9;
- Onderzoek en Business Intelligence Rotterdam (OBI);
- Analyses en bewerking van bestaand datamateriaal;
- Interviews met stakeholders, gesprekken met deskundigen. Overzicht in bijlage 8.

Onderzoeksanpak

De ex ante assessment van SOFIE II is opgezet en uitgevoerd met gebruikmaking van diverse methodologieën, zoals opgenomen in de onder 1.3 genoemde 'Ex ante methodology for financial instruments in the 2014-2020 programming period'. Meer specifiek is gebruik gemaakt van zowel deel I als de thematische uitwerkingen daarvan in deel IV en V. De verschillende onderdelen uit het 'Market assessment block' - zoals in deze methodologie beschreven - komen opeenvolgend in dit rapport aan bod.

Bij de toepassing van Europese regels staat het proportionaliteitsbeginsel hoog in het vaandel. Voor het relatief bescheiden volume van SOFIE II (de beoogde EFRO-component bedraagt € 8,2 miljoen) kan de uitwerking van de verplichte onderdelen van de ex ante assessment dan ook een beperkt karakter hebben. Uiteraard zonder daarbij afbreuk te doen aan de beginselen. Van belang is tevens dat SOFIE II in feite een uitbreiding betreft van het reeds operationele fonds SOFIE I, een fonds waarvan de tussenevaluatie positief was, een fonds bovendien dat het in termen van (initiële) fondsuitputting "goed doet".

In dit licht is er ten aanzien van kwantitatieve onderdelen van de 'Market assessment' in overleg met de opdrachtgever gekozen voor een onderzoeksanpak primair gebaseerd op bestaande kwantitatieve data (en bewerkingen daarvan).

Het onderzoek kent in de basis twee onderdelen; een analyse van de financieringsbehoefte en een analyse van het financieringsaanbod. De onderzoeksanpak ten aanzien van beide onderdelen wordt hieronder kort toegelicht.

1. Analyse financieringsbehoefte

Het is vanuit het ambitieniveau en de gekozen invalshoek van deze ex ante assessment beperkt mogelijk gebleken om op basis van projectenportfolio's en projectideeën een alomvattend 'bottom up' beeld te verkrijgen van de financieringsbehoefte – meer in het bijzondere het investeringsgat. Daarvoor is eenvoudigweg de onderzoekspopulatie te omvangrijk en te heterogeen van karakter. Daarnaast bleken ook niet alle partijen die zijn benaderd in staat/ dan wel bereid inzicht te geven in hun projectenportfolio. Tot slot bleek ook de mate van concreetheid/ detaillering van de portfolio's waarin wél inzicht werd gegeven onderling sterk te verschillen. Debet daaraan waren zowel de mate waarin betreffende projectideeën waren uitgekristalliseerd, maar ook privacy- en concurrentieoverwegingen.

Vanuit het voorgaande is in overleg met de begeleidingsgroep van deze Ex ante assessment besloten te opteren voor een "twee sporenbenadering".

Spoor 1: Top down benadering op basis van kwantitatieve opgaven en kengetallen

Deze benadering kent de volgende stappen:

Stap 1: Afbakening van de onderzoeksthema's op basis van:

- Rotterdamse beleidsopgaven rondom vestigingsklimaat en duurzame energie in Rotterdam-Zuid en het Stadshavensgebied;
- interviews met stakeholders;
- keuzes gemaakt in de begeleidingsgroep van deze ex ante assessment.

Stap 2: Bepaling van de kwantitatieve opgave op de verschillende thema's aan de hand van beleidsuitgangspunten dan wel een zo goed mogelijke benadering van deze opgave op basis van openbaar en semi openbaar statistisch bronmateriaal. Er is daarbij onder meer gebruik gemaakt van data afkomstig van OBI. Waar noodzakelijk is gecorrigeerd voor geografisch schaalniveau.

Stap 3: Bepaling van het investeringsvolume van de in voorgaande stappen geïdentificeerde en gekwantificeerde opgaven aan de hand van specifieke kengetallen. Deze kengetallen zijn gebaseerd op:

- Interviews met stakeholders, overleg met experts (zie bijlage 8);
- Deskresearch, waaronder "whitepapers" (zie bijlage 9);
- Specifieke inbreng vanuit beleidsafdelingen van de gemeente Rotterdam.

Stap 4: Bepaling van het investeringsgat – het tekort waarin SOFIE II een rol in zou kunnen vervullen – op basis van specifieke kengetallen en ervaringsgegevens.

Aldus ontstaat op basis van de top down benadering binnen een zekere bandbreedte een indicatie van de omvang van de financieringsbehoefte waarbij SOFIE II een rol zou kunnen spelen.

Spoor 2: Bottom up benadering op basis projectenportfolio

Het investeringsgat, zoals dat is bepaald op basis van de top down benadering (spoor 1), is aansluitend in perspectief geplaatst van de projectenportfolio. Deze is primair gebaseerd op de portfolio van de actuele fondsmanager van SOFIE I (SVn, maart 2016) en enkele projecten welke door diverse stakeholders zijn aangedragen. Daarnaast zijn er kengetallen gedestilleerd uit een vertrouwelijke conceptversie van het programmabureau Stadshavens

('Investeringsstrategie Stadshavens – overzicht kosten en dekking', conceptversie, februari 2016). Deze portfolio heeft primair betrekking op het Stadshavensgebied en is zeer divers van karakter. Zowel wat betreft aard en schaal van projecten als fase van ontwikkeling. Deze varieert van initieel/ ideeënfase tot en met (vrijwel) indieningsgereed. Ook de uitwerking en mate van detaillering kent zeer grote variaties. Uit vertrouwelijkheidsoverwegingen, maar ook vanwege het beperkt robuuste karakter van een belangrijk deel van de projecten uit deze portfolio's, is besloten de overzichten niet integraal in dit document op te nemen. In bijlage 4 wordt enkele kenmerkende elementen uit deze portfolio neergezet.

2. Analyse aanbod aan financiering

De inventarisatie van het financieringsaanbod is op twee niveau's van belang. Op het niveau van het revolverende fonds en op het investeringsniveau (ook wel aangeduid als project- of dealniveau). Daarnaast moet op beide niveau's onderscheid worden gemaakt in het publieke en het private aanbod van financiering.

Inzicht in de publieke component is gerealiseerd aan de hand van deskresearch, op onderdelen aangevuld met informatie van de zijde van stakeholders en experts. Op basis hiervan is een goed inzicht ontstaan in het beschikbare publieke aanbod aan financiering.

Inzicht in het private aanbod is relatief meer complex. Ook hier is primair gebruik gemaakt van informatie verkregen vanuit interviews en deskresearch. Maar het beeld dat is ontstaan is meer gefragmenteerd. Hieraan liggen onder meer de volgende redenen ten grondslag:

- Op fondsniveau:
 - De investeringsstrategie van SOFIE II is nog niet vastgesteld (nb. Ex ante assessment deel II). Rendementsverwachtingen zijn bijvoorbeeld niet in beeld;
 - De exacte voeding van SOFIE II is nog niet bekend. Vroegtijdige en substantiële betrokkenheid van de EIB zou onder meer in uitstraling een belangrijke meerwaarde zijn, waardoor private partijen wellicht eerder zijn genegen eveneens in stappen;
 - De fondsmanager is nog niet aangesteld.
- Op projectniveau:
 - Onderlinge onvergelijkbaarheid projecten. Zo kunnen de risico - rendementsverhoudingen enorm variëren;
 - Private (bancaire) partijen zijn onder meer uit concurrentie- en privacy-overwegingen niet genegen een "kijkje in de keuken" te geven.

Overigens zijn op investeringsniveau interessante inzichten verkregen op basis van de statusoverzichten van de actuele fondsmanager van de revolverende fondsen SOFIE I, Energiefonds Den Haag (ED) en Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED). Deze drie fondsen zijn alle drie op dezelfde JESSICA systematiek gebaseerd en kennen thematisch een belangrijke overlap met SOFIE II.

1.5 Afbakening

De contouren waarbinnen de ex ante assessment is uitgevoerd zijn in belangrijke mate bepaald door het Operationeel Programma Kansen voor West II, meer in het bijzonder het Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II.

Inhoudelijke, thematische afbakening vanuit het Kansen voor West II-programma

SOFIE II kent inhoudelijk, naar type eindbegunstigden en naar aard van de te financieren projecten veel raakvlakken met SOFIE I. SOFIE II kent echter een bredere thematische scope. De verplichting van SOFIE I dat te financieren (rendabele, maar sub-commerciële) projecten in belangrijke mate innovatief moeten zijn is niet langer aan de orde. In de context van de inhoudelijke kaderstelling vanuit het Kansen voor West II programma (c.q. het Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II) staan twee thema's bij SOFIE II centraal:

Prioritaire as 2: Koolstofarme economie (direct/GTI)

Het EFRO-programma Kansen voor West II 2014-2020 biedt onder prioritaire as 2 Koolstofarme economie met de investeringsprioriteit 4c een uitstekende aansluiting voor de voorgenomen bijstorting. De specifieke doelstelling 4 luidt: 'Het verlagen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving'.

Enkele voorbeeldprojecten:

- Geïntegreerd financieren en uitvoeren van investeringen in duurzame energieopwekking t.b.v. huurders van sociale huurwoningen;
- Onderzoeken, financieren en uitvoeren van energiebesparingsmaatregelen bij sportverenigingen;
- Benaderen van groepen van gebouweigenaren met een ontzorgingsaanbod waarin advisering, uitvoering en financiering van energiebesparingsmaatregelen samenkomen.

Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat (direct/ GTI)

De ambities van de gemeente Rotterdam in relatie tot SOFIE II sluiten daarnaast prima aan op prioritaire as 4, investeringsprioriteit 9b, specifieke doelstelling 6: 'Vestigingsklimaat, het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk-/bedrijfslocaties'.

Enkele voorbeeldprojecten:

- Omzetten van (leegstaande) winkelruimtes en verouderde winkelstrips naar bedrijfsruimten, kantoor of atelier als onderdeel van een bredere transformatieopgave;
- Herontwikkelen van werk-/bedrijfslocaties gericht op verbetering aantrekkelijkheid.

In bijlage 3 wordt ten aanzien van beide thema's nadere informatie verstrekt over achtergrond, doel, reikwijdte, (type)acties en mogelijke begunstigden in de context van het EFRO-programma Kansen voor West II 2014-2020.

Inhoudelijke, thematische afbakening vanuit interviews

In overleg met de begeleidingscommissie van het Ex ante onderzoek is besloten om binnen de focus, zoals deze voortvloeit vanuit het Operationeel Programma Kansen voor West II, een nadere verbijzondering aan te brengen. Deze komt in belangrijke mate voort uit de resultaten van de interviews die met de diverse stakeholders en deskundigen zijn gehouden.

Koolstofarme economie

Uit de diverse interviews werden drie potentiële thema's met enige regelmaat genoemd:

1. Verduurzaming maatschappelijk vastgoed;
2. Verduurzaming sociale woningbouw;
3. Verduurzaming appartementen in privaat eigendom, verenigd in Verenigingen van Eigenaren (VVE's).

Hieronder per geïdentificeerd potentieel thema een korte reflectie en – waar opportuun – een nadere verbijzondering.

Ad 1. Ten aanzien van het thema Koolstofarme economie bleek uit interviews dat verduurzaming van 'maatschappelijk vastgoed' (zoals schoolgebouwen en sportaccommodaties) een belangrijke kwestie is. Het betreft projecten met een grote sociale impact, projecten bovendien waarop relatief snel massa kan worden gemaakt. Bestaande subsidieregelingen (waaronder de subsidieregeling 'Energiebesparing en duurzame energie sportaccommodaties', zie paragraaf 4.3.2. en bijlage 7) volstaan niet om in de zeer grote behoefte te voorzien. Uit de interviews is gebleken dat ten aanzien van de verduurzaming van 'maatschappelijk vastgoed' het op dit moment vooral de duurzame opwek op basis van PV-panelen (Photo-Voltaic) is die voor SOFIE II als perspectiefrijk wordt beschouwd.

Ad 2. Verduurzamen van sociale woningbouw wordt door verschillende respondenten genoemd als potentieel kansrijk thema gezien voor financiering vanuit SOFIE II. De omvang en urgentie van de investeringsopgave kan zeker worden onderschreven. Het is echter de vraag of financiering vanuit SOFIE II daarin een belangrijke rol zou moeten of kunnen vervullen. Immers, wanneer woningbouwcorporaties investeren in het verduurzamen van sociale woningbouw kunnen zij middels een WSW-waarborg (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) tegen zeer aantrekkelijke tarieven en tegen gunstige condities financiering betrekken. WSW voorziet in feite in een geconstateerd marktfalen, SOFIE II heeft in deze daarom geen toegevoegde waarde.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een privaatrechtelijke stichting. Als 'hoeder van de borg' draagt WSW bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. WSW zorgt er op die manier voor dat deelnemende woningbouwcorporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties.

Overigens beperkt de nieuwe Woningwet (per 1 juli 2015) de mogelijkheden voor woningbouwcorporaties om te investeren in activiteiten die niet tot hun kerntaak - het bouwen en verhuren van sociale woningbouw - behoren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het herprofilen van winkelstrips (zie ook onder thema 'Vestigingsklimaat'). Voor het investeren buiten de kernactiviteiten moet de corporatie financieren tegen marktconforme voorwaarden. De geïnterviewde corporatie geeft aan dat het fondsvolume van SOFIE II dan te laag is om interessant voor hen te zijn.

Ad 3. Vanuit de respondenten is aangegeven dat het verduurzamen van appartementen in privaat eigendom (verenigd in VVE's) in potentie eveneens een belangrijk thema is voor SOFIE II. Een groot deel van de particuliere woningvoorraad in Rotterdam is verenigd in circa 12.500 VVE's. In Rotterdam Zuid bestaat waarschijnlijk de helft van de woningvoorraad uit VVE's. Belangrijk om op te merken hierbij is dat circa 80 procent van deze VVE's minder dan 10 eigenaren kent.

VVE's groter dan 10 eigenaren komen in principe in aanmerking voor een lening (tegen momenteel 3%) vanuit het 'Nationaal Energiebespaarfonds' (NEF, zie bijlage 7). Daarmee valt deze doelgroep voor SOFIE II af. VVE's kleiner dan 10 eigenaren lijken in potentie wel een interessante doelgroep voor SOFIE II. In potentie, omdat daarmee op voorhand private participatie op fondsniveau van bancaire partijen lijkt te worden uitgesloten. Deze zijn immers niet bereid⁴ VVE's die kleiner zijn dan 10 eigenaren te financieren. Hiervoor worden drie redenen genoemd:

- Het risico op het niet terugbetalen van de (annuïtaire) duurzaamheidslening wordt te hoog geacht;
- De banken kunnen niet voldoen aan de wettelijke zorgplicht richting consumenten;
- De transactiekosten zijn relatief hoog.

Aangezien het realiseren van een private hefboom op fondsniveau een nadrukkelijk streven is bij de structurering van SOFIE moet concluderend worden gesteld dat verduurzaming van appartementen verenigd in VVE's – zowel met meer als met minder dan 10 eigenaren – buiten de scope van SOFIE II ligt.

Vestigingsklimaat

Uit de interviews kwamen ten aanzien van het thema vestigingsklimaat drie specifieke potentiële thema's naar voren:

1. Transformatie van kantoorpanden;
2. Transformatie van bedrijfspanden;
3. Transformatie van winkelstrips.

De transformatie van leegstaande en/ of verouderde panden - waardoor het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk-/bedrijfslocaties wordt vergroot - is een door de respondenten breed gedeelde opgave. De transformatie van kantoorpanden is in Stadshavens, maar met name in Rotterdam-Zuid een belangrijke uitdaging. Voor bedrijfspanden geldt de omgekeerde situatie. De transformatieopgave doet zich het meest nadrukkelijk voelen in Stadshavens. Transformatie van winkelstrips – welke overigens het minst frequent als opgave werd genoemd - is een kwestie die zich feitelijk alleen in Rotterdam-Zuid doet voelen.

Vanuit de Management Autoriteit Kansen voor West II is overigens aangegeven dat niet noodzakelijkerwijs de transformatieopgave (volledig) gericht moet zijn op het creëren van kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk-/bedrijfslocaties. Ook transformatie naar een woonfunctie – mits het bijdraagt aan het hoofddoel – behoort tot de mogelijkheden. Dit laatste is primair relevant in relatie tot de transformatie van winkelstrips en kantoorpanden.

Conclusies thematische afbakening vanuit interviews

Vanuit het voorgaand is in overleg met de begeleidingsgroep van de ex ante assessment fase 1 besloten de scope van het onderzoek te richten op de volgende thema's en subthema's.

Koolstofarme economie

- Verduurzaming van 'maatschappelijk vastgoed' (duurzame opwek op basis van PV-panelen).

⁴ M.u.v. 'VvE Finance' en 'Spuybroek Advies' die onder zeer specifieke condities daar wel toe bereid zijn. De overgrote meerderheid van de VVE's kleiner dan 10 eigenaren komt daarvoor niet in aanmerking.

Vestigingsklimaat

- Transformatie van kantoorpanden;
- Transformatie van bedrijfspanden;
- Transformatie van winkelstrips.

Geografische afbakening

SOFIE (I) kent het Stadshavensgebied als focusgebied. SOFIE II kent een bredere geografische scope. Naast het Stadshavensgebied zal ook Rotterdam Zuid (Nationaal Programma op ZUID, NPRZ) tot het gebied behoren waarbinnen investeringen vanuit SOFIE II kunnen neerslaan. Een gedetailleerde kaart met afbakening van beide SOFIE-gebieden is opgenomen als bijlage 1 en 2. Een beschrijving van beide gebieden met hun "onderliggende" wijken is opgenomen als bijlage 5.

twee

Marktfalen en suboptimale investeringscondities

Marktwerking is een belangrijke voorwaarde voor een optimaal afgestemde vraag- en aanbodsituatie en daarmee voor een optimale allocatie van middelen. In praktijk is er echter frequent sprake van suboptimale investeringen. Vaak ligt een vorm van marktfalen daaraan ten grondslag. Voor overheden kan marktfalen een reden zijn te interveniëren in de markt.

Dit hoofdstuk richt zich op mogelijk marktfalen bij bedrijfshuisvestings- ('Vestigingsklimaat, het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk-/bedrijfslocaties') en duurzaamheidsvraagstukken ('Het verlagen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving'). Marktfalen dus dat ten grondslag ligt aan suboptimale investeringen. Wanneer sprake is van marktfalen is het (conditioneel) gelegitimeerd publieke middelen in te zetten voor het dichtens van een financieringsgat of het oplossen van een haalbaarheidsgat.

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op mogelijke oorzaken van marktfalen in de literatuur (paragraaf 2.1) om vervolgens in paragraaf 2.2 en 2.3 in te zoomen op marktfalen binnen de thema's duurzame energie respectievelijk bedrijfshuisvesting. Waar relevant zal aandacht worden besteed aan de verschillen tussen de deelgebieden Stadshavens en Rotterdam Zuid. Paragraaf 2.4 sluit dit hoofdstuk concluderend af.

2.1 Inleiding en achtergrond marktfalen

In deze paragraaf worden de oorzaken behandeld die ten grondslag kunnen liggen aan marktfalen. Marktfalen is aanwezig indien marktwerking niet tot een maatschappelijk wenselijke uitkomst leidt. Marktfalen kan vanuit de theorie vele oorzaken hebben, maar is in te delen in vier categorieën:

- Publieke goederen;
- Externaliteiten (positief en negatief);
- Marktmacht;
- Informatie-asymmetrie.

Publieke goederen

Publieke goederen voorzien in een behoefte van partijen, maar worden niet of niet efficiënt door de markt geleverd. Wanneer de vragers naar dit publieke goed sec hun eigen belang nastreven leidt dit tot een 'prisoners dilemma'. Het kan voor hen aantrekkelijk zijn om niet bij te dragen aan de totstandkoming van het goed omdat zij er ook van kunnen profiteren wanneer anderen de investering wel doen. Echter, als niemand de investering doet komt deze niet tot stand en heeft iedereen daar last van. Op dat moment faalt de markt dus in het bijeen brengen van vraag- en aanbod.

- De openbare ruimte, en daaraan gekoppeld, het vestigingsklimaat kan worden gezien als een publiek goed. Hoewel bedrijfshuisvesting an sich een marktgoed is, is de omgeving daarvan en bijvoorbeeld de uitstraling van panden van groot belang voor de waarde van het marktgoed. Deze omgeving is voor iedereen van belang, maar ze 'is' van niemand en daarmee van iedereen. Investerings in (de uitstraling

en omgeving van) bedrijfshuisvesting kunnen daarmee gelegitimeerd zijn vanwege marktfalen.

- Op het gebied van duurzame energie kan sprake zijn van publieke goederen op het vlak van collectieve infrastructuur. Individuele gebruikers hebben er geen belang bij te investeren in de gehele infrastructuur (bijvoorbeeld 'smart grids') die benodigd is om aangesloten te worden op duurzame vormen van energie. Dit, terwijl zonder deze investeringen er geen mogelijkheid is voor de individuele gebruikers om duurzame energie af te nemen/terug te leveren.

Externaliteiten

Externe effecten doen zich voor wanneer het handelen van partij een effect heeft op de welvaart van anderen. Maatschappelijke kosten en/ of baten worden niet (of onvoldoende) meegewogen in beslissingen door marktpartijen. De markt komt daardoor niet tot maatschappelijk gewenste uitkomsten waardoor overheidsingrijpen gelegitimeerd is.

Externe effecten kunnen zich zowel in positieve als in negatieve zin voordoen. Positieve externe effecten doen zich bijvoorbeeld voor wanneer een organisatie investeert in kennis en innovatie en deze vervolgens voor iedereen om niet beschikbaar komt. Typische negatieve effecten zijn bijvoorbeeld milieuvervuiling als gevolg van transport of industrie. Deze zogenaamde negatieve milieu externaliteit legitimeert als het ware milieubeleid door overheden..

Wanneer deze effecten niet worden meegenomen in de prijsstelling van deze producten of diensten is er in feite sprake van marktfalen. Dat kan moedwillig gebeuren, maar soms ook niet goed mogelijk zijn. Beide soorten externaliteiten kunnen daarmee reden zijn om in te grijpen op de markt, bijvoorbeeld door het beprijsen van negatieve externaliteiten (milieutaks) of ter bescherming van positieve externaliteiten (octrooi).

- Op het gebied van vestigingsklimaat kunnen positieve externaliteiten ontstaan bijvoorbeeld wanneer een aantal vastgoedeigenaren besluit te investeren in de uitstraling van hun bezit, wat ertoe leidt dat de omgeving aantrekkelijker wordt voor anderen om in te investeren. Anderzijds kunnen er negatieve externaliteiten ontstaan wanneer het tegenovergestelde gebeurt en vastgoed verloedert of in verval raakt door onderinvestering. Ook dat kan een reden zijn om in te grijpen in de markt.
- Duurzame energie heeft met name last van negatieve externaliteiten van fossiele energie die niet worden "ingeprijsd" - geen onderdeel uitmaken van de prijs van fossiele energie. Ook de positieve externaliteiten in termen van uitstraling en kennis-spillovers zijn niet in de prijs van duurzame energie verdisconteerd. Ook hier is dan reden om interventie door de overheid te rechtvaardigen.

Marktmacht

De voornaamste verschijningsvorm van marktmacht is een monopoliepositie. Dat kan leiden tot onredelijk hoge prijzen, omdat de monopolist deze kan bepalen en geen last heeft van concurrentie die hem uitdaagt. Dit leidt tot onwenselijke situaties waarin de consument of een bedrijf te veel betaalt voor een dienst of product en overheidsingrijpen gerechtvaardigd kan zijn.

- Hoewel er geen formele (maar soms wel een de facto) monopoliepositie bestaat op het gebied van energie leiden de hoge investeringen in het opbouwen en

onderhouden van een netwerk er wel toe dat het voor nieuwe partijen lastig is toe te treden. Hierdoor kan bijvoorbeeld de aanleg van een duurzaam warmtenet worden bemoeilijkt.

Informatie-asymmetrie

In vrijwel elke transactie is er sprake van asymmetrische informatie. De verkoper weet meer dan de koper. De koper kan zich hiertegen wapenen door informatie te verzamelen. Dit leidt echter tot kosten; de zogenoemde transactiekosten. Wanneer die transactiekosten onevenredig hoog worden loont het niet meer de moeite om de informatie-asymmetrie te overbruggen. Op dat moment faalt de markt als allocatiemechanisme.

- Financiers en projectontwikkelaars zijn belangrijke stakeholders op het gebied van vestigingsklimaat en specifiek bedrijfshuisvesting. Doordat financiers zich maar een beperkt beeld kunnen vormen van een business case kunnen deze cases wellicht niet goed worden beoordeeld of moeten er hoge transactiekosten voor worden gemaakt.
- Op het gebied van duurzame energie speelt een specifiek soort informatie-asymmetrie, de zogenaamde split-incentive. Zowel verhuurders als huurders hebben belang bij verduurzaming van vastgoed. Dit belang is echter niet altijd gelijk en het kan leiden tot split-incentives, waarbij een investering door een verhuurder niet wordt gedaan omdat hij niet het gehele voordeel van de investering kan doorbelasten aan de huurder en daarmee slechts ten dele profiteert van zijn investering.

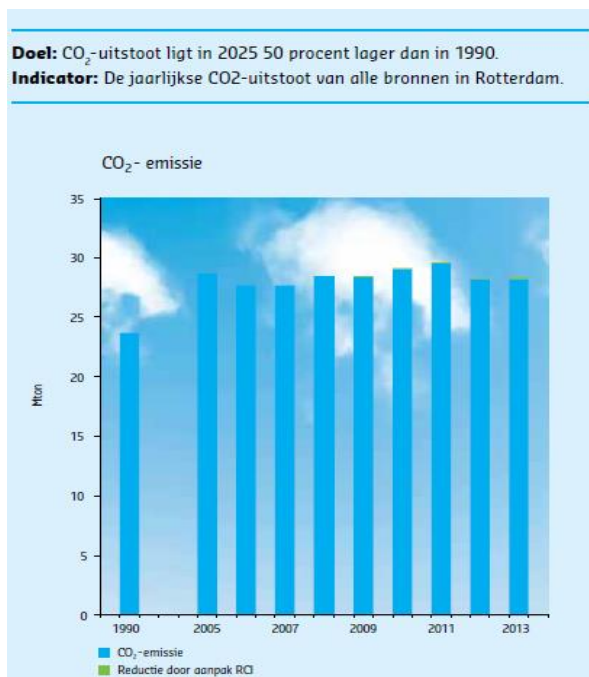
Samenvattend kunnen we concluderen dat op beide deelthema's in algemene zin sprake kan zijn van marktfalen. In onderstaande tabel zijn de hier genoemde voorbeelden van marktfalen samengevat. In de volgende paragraaf gaan we in op de specifieke situatie in Stadshavens en Zuid.

Voorbeeld	Publieke goederen	Externaliteiten	Marktmacht	Informatie-asymmetrie
1	Energie is geen publiek goed omdat er sprake is van concurrentie tussen consumenten en consumenten kunnen worden uitgesloten.	Individuele business cases voor fossiele energieopwekking / -gebruik houden onvoldoende rekening met negatieve externaliteiten	De aanwezigheid van marktmacht in de energieketen belemmert onder meer de overstap naar aansluitingen op het Warmtenet.	Informatie-asymmetrie tussen financiers en projectontwikkelaars zorgen ervoor dat business cases niet goed kunnen worden beoordeeld.
2		Individuele business cases voor duurzame energieopwekking / -gebruik houden onvoldoende rekening met positieve externaliteiten zoals de baten van kennis spill overs.		De transactiekosten die gepaard gaan met de beoordeling van de individuele business cases maakt in een aantal gevallen de kredietverstrekking onrendabel.
3		Individuele business cases voor duurzame energieopwekking / gebruik dragen niet bij aan het bereiken van een optimaal marktevenwicht (coördinatieproblemen).		Door de aanwezigheid van split incentives problematiek kunnen sommige business cases niet worden gerealiseerd.

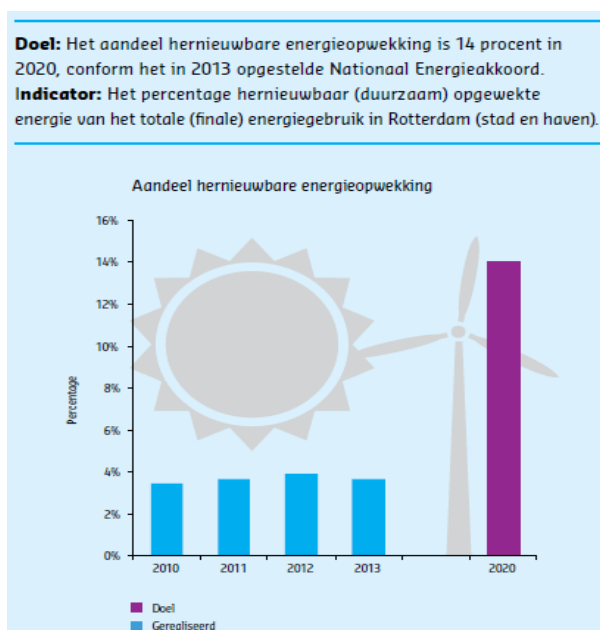
Tabel 2: Overzicht voorbeelden van marktfalen

2.2 Ambities en marktfalen duurzame energie

Beide gebieden, Stadshavens en Rotterdam Zuid, kennen hun eigen duurzaamheidsambities. In paragraaf 1.2. is daar uitvoerig bij stilgestaan. Uit 'Investeren in duurzame groei, Rotterdamse Duurzaamheidsmonitor 2013' blijkt dat het niet eenvoudig is de ambitieuze reductiedoelstellingen daadwerkelijk te realiseren. Hieronder ter illustratie twee – in deze specifieke context - meest relevante indicatoren. CO₂ reductie en hernieuwbaar energieverbruik.



Figuur 3: Jaarlijkse CO₂ uitstoot van alle bronnen in Rotterdam
(Bron: Rotterdamse Duurzaamheidsmonitor 2013).



Figuur 4: Percentage hernieuwbaar (duurzaam) opgewekte energie van het totale energieverbruik in Rotterdam (Bron: Rotterdamse Duurzaamheidsmonitor 2013)

Duidelijk is dat de investeringen in CO2 reductie en hernieuwbaar (duurzaam) opgewekte energie in ruime mate achterblijven om de beoogde Rotterdamse doelstellingen te kunnen realiseren. Er is sprake van een fors investeringstekort. Een nadere duiding van de omvang van dit tekort wordt in hoofdstuk 3 gegeven. Marktfalen is in belangrijke mate verantwoordelijk voor dit investeringstekort, zoals navolgend zal worden aangetoond.

Richt Stadshavens zich meer op de verduurzaming van bedrijfsgebouwen en utiliteiten, Zuid richt zich vooral op woningen. Stadshavens beoogt bijvoorbeeld de aanleg van een Smart Grid, Zuid wenst onder meer PV-panelen op maatschappelijk vastgoed te realiseren. Verschillende gebieden, verschillende dynamiek, verschillende ambities maar vergelijkbare vormen van marktfalen. De sterkst aanwezige vormen van marktfalen worden hierna geduid.

1. Externaliteiten

Wat betreft de omschreven vernieuwingsprojecten op het gebied van duurzame energie in Stadshavens is in eerste aanleg vooral sprake van positieve externaliteiten die niet in het prijsmechanisme worden meegenomen en als zodanig kunnen worden verdisconteerd in een winstopslag. Hierbij valt te denken aan het aanjagen van innovatie door de gedane investeringen. Qua negatieve externaliteiten worden in de gesprekken met stakeholders met bijvoorbeeld investeringen voor aansluitingen aangehaald. Zo blijkt uit interviews onder stakeholders/ experts dat het warmtenet een onrendabele top kent van circa €3.500,- per aansluiting. Dit kan worden gezien als een investering in een publiek goed, dat door marktfalen niet door de individuele gebruikers wordt gedekt.

Voorts kampen projecten voor het opwekken van duurzame energie vaak met een concurrentieachterstand ten opzichte van conventionele energie. Er is immers bij de conventionele variant geen rekening gehouden met de maatschappelijke kosten die ontstaan door de uitstoot van schadelijke stoffen bij de opwekking van warmte. Dergelijke belemmeringen leiden veelal tot een negatief oordeel op een voorliggende business case. Eenzelfde beredenering kan worden gevolgd in andere gevallen waarbij het duurzame alternatief duurder blijkt dan de conventionele variant wegens het niet beprizen van negatieve externaliteiten. Daar is bijvoorbeeld sprake van bij de installatie van PV-zonnecellen op sportaccommodaties.

2. Informatie-asymmetrie

Indien aan de vraagzijde van de markt consumenten of bedrijven over onvolledige informatie beschikken ten aanzien van de opbrengsten van investeringen in energiebesparing of – opwekking, dan kan dit een remmende werking hebben op de vraagontwikkeling. In sommige gevallen beschikken marktspelers aan de aanbodzijde over betere informatie aangaande de opbrengsten, maar krijgen zij dit niet geloofwaardig voor het voetlicht waardoor investeringen uitblijven.

Aan de aanbodzijde van de markt bevat de integrale businesscase van Stadshavens op een groot aantal punten aannames die de financiering van deel-businesscases in de weg zouden kunnen staan. Immers een projectontwikkelaar heeft er belang bij de business cases zo positief mogelijk te presenteren om toegang te krijgen tot betaalbare financiering. Financiers beschikken in de regel over minder kennis van de onderbouwing van deze aannames, wat een juiste risico-rendement beoordeling in de weg kan staan. Ook de huidige ontwikkelingen van lagere energieprijzen dragen niet bij aan de financierbaarheid van dergelijke projecten. Het is deze informatie-asymmetrie die de financiering van business cases voor duurzame energie projecten in Stadshavens parten kunnen spelen. In Zuid speelt deze problematiek in mindere mate omdat hieruit kan worden gegaan van bestaande

economische activiteit, daar is juist de informatie-asymmetrie op vraagniveau een belangrijkere belemmering.

3. Transactiekosten

Er zijn projecten met een positieve business case die door hun geringe omvang voor financiers mogelijk verlieslatend kunnen zijn. Dit verlies kan door verschillende factoren ontstaan. In relatie tot de hierboven genoemde aannames bij het presenteren van een business case kunnen de beoordelingskosten in verhouding aanzienlijk zijn. Ook de juridische kosten voor het verwerken van de financiering kunnen onevenredig zijn voor een financier. Sommige financiers hanteren een ondergrens in hun kredietverlening. Transactiekosten spelen bijvoorbeeld een rol bij de financiering van duurzaamheidsinvesteringen voor kleinere VVE's (minder dan 10 eigenaren).

4. Split-incentive problemen

Wanneer een verhuurder investeert in energiebesparingen of duurzame energie, dan is de huurder degene die uiteindelijk profiteert van een lagere energierekening. Indien de verhuurder de huur niet kan verhogen om zijn investeringen terug te verdienen hebben woningeigenaren geen financiële prikkel om de maatschappelijk gezien optimale investering te realiseren. Dit wordt in de economische literatuur een split incentive of principal-agent probleem genoemd. In Rotterdam Zuid zien we dit probleem vooral terug bij woningen. In Stadshavens gaat het dan vaak om bedrijfshuisvesting. In beide gevallen is de kans op dit type marktfalen groot.

2.3 Ambities en marktfalen vestigingsklimaat

De ontwikkelingen rondom het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven is het meest manifest in Stadshavens. De strategie voor de transformatie van dit gebied richt zich vooral op het ontwikkelen van aantrekkelijke nieuwe typen bedrijfshuisvesting gericht op productie en/of kennisontwikkeling. Met locaties voor kennisontwikkeling wordt in dit verband bedoeld op locaties die ruimte bieden aan kennisintensieve activiteiten zoals R&D en internet datacenters. Hierbij wordt in de beleidsplannen (zie paragraaf 1.2) gedacht aan science parks en campussen. De productielocaties worden onderverdeeld in grotere en kleinere locaties. De grotere locaties worden ontwikkeld aan de stedelijke randen terwijl de kleinere productielocatie geschikt worden geacht voor het Stadshavensgebied. 3D-printing en ambachtelijke productie worden aangehaald als twee voorbeelden van kleinschaligere productie dat geschikt zou kunnen zijn. Het creëren van een nieuw gemengd milieu waar maakindustrie, creatieve industrie maar ook woningen, voorzieningen en evenementen samen worden gebracht is in het kort de ontwikkelopgave voor Stadshavens.

Voor Rotterdam Zuid wordt onder meer met de ontwikkeling van 'Hart van Zuid' ingezet op de aantrekkelijkheid van het gebied voor met name bezoekers, bewoners en ondernemers. Onderzoek van DHV (2011) naar de toekomst van winkelgebieden in Rotterdam Zuid, toonde aan dat: 'Te verwachten is dat de winkelvastgoedmarkt langzaam transformeert naar een herontwikkelingsmarkt. Het toevoegen van nieuwe meters is niet alleen de oplossing om een winkelstructuur aantrekkelijker te maken voor consumenten. Het uit de markt halen van onrendabele meters en het transformeren van slechte meters speelt daarbij een belangrijke rol of is misschien wel een belangrijke randvoorwaarde om kansrijke winkelgebieden te herontwikkelen'. Met de realisatie van de visie 'Hart van Zuid' wordt hier een belangrijke stap in gezet.

Belangrijkste vormen van marktfalen voor de twee gebieden, Stadshavens en Zuid, zijn vergelijkbaar met de vormen voor investeringen in duurzame energie. Voorts hebben de rationale uiteraard andere gronden.

1. Publieke goederen

Zowel Stadshavens als Rotterdam-Zuid zijn transformatiegebieden in de stad Rotterdam. In Stadshavens is het de uitdaging om van een verouderd "nat" industriegebied een levendig, innovatief woon-werkgebied te maken. In Zuid is het primair de uitdaging om de bewoners een nieuw en verbeterd perspectief te geven. Voor beide gebieden geldt daarbij dat er voor investeerders, ontwikkelaars, vastgoedeigenaren en andere actoren een extra inzet nodig is – investeringen in dit gebied gaan immers gepaard met extra risico's. Er is echter een publiek belang in het spel om deze gebieden te transformeren. Dat publieke belang kan gezien worden als een publiek goed. Het is voor geen van de partijen aantrekkelijk om alleen te investeren in de uitstraling en upgrading van deze gebieden. Maar voor het geheel aan partijen wel noodzakelijk. Dat rechtvaardigt overheidsingrijpen om investeringen te bevorderen.

2. Externaliteiten

De vestiging van innovatieve maakindustrie in Stadshavens impliceert een sterkere milieudruk voor de omgeving. Bij de huidige milieucategorieën die gelden voor het gebied vormt dit voor de meeste bedrijven nog geen belemmering. Maar op middellange termijn beoogt de gemeente de milieucategorieën te verlagen om stedelijke functies mogelijk te maken. Dit zal voor een aantal ondernemers een kostenverhogend effect hebben, wat investeringen in het gebied zou kunnen belemmeren.

3. Informatie-asymmetrie

De transformatie-ambitie van de gemeente Rotterdam voor Stadshavens is vooral gekoppeld aan de opkomst van een nieuwe duurzame economie. Hierbij is er behoefte aan nieuwe productie- en kennislocaties. Tegelijkertijd kent de markt voor werklocaties in Rotterdam de afgelopen jaren een overaanbod aan kantoren en bedrijventerreinen. De gewenste kennis- en productielocaties zijn echter nog onvoldoende aanwezig in de stad en de regio. Rotterdam wil als innovatieve maakstad voorop lopen. De focus is hierbij gelegd op clean tech, medical en food. Hierbij richt deze transformatie-ambitie zich vooral op kleinere MKB bedrijven en start-ups. De vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten in de stad is echter onvoorspelbaar en diffuus, waardoor gebrekkige en asymmetrische informatie ontstaat. Het gevolg is dat de risico-aversie bij private investeerders toeneemt. Eenzelfde redenering valt te projecteren op winkellocaties in Rotterdam-Zuid.

4. Transactiekosten

Daarnaast is bij ontwikkeling op binnenstedelijke locaties vaak sprake van aanvullende eisen die kostenverhogend werken. Bij de transformatie van panden en het realiseren van tijdelijke voorzieningen werkt deze regelgeving knellend en zijn de procedures vaak niet helder. Doordat de sector van kleinere bedrijven in de cleantech, medical en food zwak en niet transparant is georganiseerd kan deze disbalans ontstaan. De transactie- en bemiddelingskosten per m2 verhuurde bedrijfsruimte is hierdoor hoger in vergelijking met bijvoorbeeld kantoor-nieuwbouw aan de randen van de stad. Deze kosten zullen hun weg vinden naar de uiteindelijke huurprijs, wat een remmend effect of de vraag teweeg zou kunnen brengen. Zeker gelet op de beoogde doelgroep: startups en klein MKB.

2.4 Conclusie marktfalen

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat er zowel in Stadshavens als in Rotterdam Zuid, zowel ten aanzien van het thema Duurzame energie als Vestigingsklimaat sprake is van marktfalen. Dit marktfalen kent een diversiteit aan oorzaken, oorzaken ook die vaak op elkaar ingrijpen.

Marktfalen kan vanuit de theorie vele oorzaken hebben, maar is in te delen in vier categorieën:

- Publieke goederen;
- Externaliteiten (positief en negatief);
- Marktmacht;
- Informatie-asymmetrie.

Vanuit de casuïstiek - aangedragen door de verschillende stakeholders op beide centrale thema's uit Stadshavens en Zuid – en vanuit deskresearch is het marktfalen geïllustreerd.

Vanuit het perspectief van marktfalen is daarmee de legitimiteit van de inzet van het financieringsinstrument SOFIE II voldoende aangetoond.

drie

Behoeftte aan en aanbod van financiering

3.1 Inleiding en aanpak

Dit hoofdstuk gaat over de bepaling van de omvang van het marktfaalen, oftewel het investeringsgat. Het handelt daarbij ingevolge de General methodology (zie paragraaf 1.3) over het bepalen van (omvang van) de onbalans tussen aanbod en vraag naar kapitaal voor de sector of het marktsegment dat onderwerp van onderzoek is. Onderscheid wordt gemaakt tussen de twee thema's, vestigingsklimaat en duurzame energie - en waar mogelijk en relevant - tussen de twee geografische gebieden.

Om dit investeringsgat te bepalen is een twee sporen aanpak gevolgd (zie paragraaf 1.4). Daarbij dient opgemerkt te worden dat het gaat om cijfers en inschatting met een grote mate van onzekerheid. Het gaat vaak om grote bedragen over lange tijdsperiodes. In deze periodes kunnen projecten niet doorgaan, nieuwe financiering beschikbaar komen en nieuwe opgaves zich voordoen. Om deze onzekerheid zoveel mogelijk te mitigeren is het principe van triangulatie toegepast. Er is gebruik gemaakt van verschillende soorten databronnen:

- Deskresearch;
- Bestaande statistische data (mede met inschakeling van Onderzoek en Business Intelligence Rotterdam (OBI));
- Interviews met stakeholders en deskundigen.

In paragraaf 1.4 is een nadere toelichting op de gehanteerde methodologie opgenomen.

Dit hoofdstuk is opgebouwd naar analogie van hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3.2. spitst zich toe op de analyse van de vraag naar - en het aanbod van - financiering in relatie tot het thema duurzame energie. Paragraaf 3.3 kent dezelfde vraagstelling, echter in relatie tot het thema vestigingsklimaat. Het aanbod van financiering zowel op fondsniveau als op projectniveau komt aan de orde in paragraaf 3.4. De omvang van SOFIE II komt aan bod in paragraaf 3.5. In 3.6 tot slot wordt afgesloten met enkele belangrijke conclusies.

3.2 Behoeftte en aanbod financiering duurzame energie

De omslag naar een koolstofarme economie is een belangrijk beleidsdoel op Europees, nationaal, regionaal en ook lokaal niveau (zie paragraaf 1.2). Dat heeft ertoe geleid dat onder meer op Europees en nationaal niveau beleidsdoelen zijn geformuleerd op het gebied van duurzame energie. Deze beleidsdoelen zijn richtinggevend voor het mogelijke investeringsgat. Het nationale Energieakkoord is de belangrijkste aanjager van de energietransitie in Nederland. In dit akkoord staan een aantal doelstellingen op het gebied van duurzame energie.

De belangrijkste voor dit rapport zijn:

- Een besparing van het finale energieverbruik met gemiddeld 1,5 procent per jaar;
- 100 petajoule (PJ) aan energiebesparing in het finale energieverbruik van Nederland per 2020;
- Een toename van het aandeel van hernieuwbare energieopwekking naar 14 procent in 2020; Een verdere stijging van dit aandeel naar 16 procent in 2023.

De voortgang van deze doelstellingen wordt gemonitord in de Nationale Energieverkenningen (NEV). Hieruit blijkt dat bij voortgang van het huidige beleid slechts 10-55 Petajoule besparing wordt bereikt. Op basis van huidige beleid stijgt het aandeel hernieuwbare energie in 2020 rond de 10-12 procent. Daarnaast streven we af op een besparing van gemiddeld 0,9% finaal energieverbruik. Dat betekent dat op al deze indicatoren nog een duidelijke inspanning benodigd is. Bovendien is in deze analyse uitgegaan van succesvolle implementatie van bestaand beleid, waarvoor in veel gevallen nog geen sluitende financiering beschikbaar is.

Bovenstaande cijfers schetsen de achtergrond voor een specifieke analyse van de behoefte aan financiering voor de omslag naar een koolstofarme economie in Rotterdam Zuid en Stadshavens. Uit de cijfers op nationaal niveau blijkt dat er nog een grote inhaalslag te maken is. Dit geldt onverminderd voor Rotterdam en de deelgebieden in dit onderzoek. Om te bepalen op welke wijze en waar SOFIE II hier een bijdrage aan kan leveren zijn interviews gehouden met een groot aantal stakeholders. Daaruit blijkt dat de behoefte aan financiering groot is bij eigenaren van scholen en sportcomplexen (zie ook paragraaf 1.5) Voor private investeerders bestaan meerdere financieringsmogelijkheden op nationaal en regionaal niveau. Daarbij komt dat de benodigde omvang van investeringen in private initiatieven dermate groot is dat dit niet past bij de relatieve kleinschaligheid van het SOFIE fonds. Op basis van deze inzichten is de inventarisatie van financieringsbehoefte voor energieopwekking (vnl. middels PV-zonnepanelen) in basisscholen en voortgezet onderwijs en sportcomplexen.

3.2.1 Scholen in Zuid

De analyse van het investeringsgat voor energieopwekking door basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs spitst zich toe op Rotterdam Zuid. Op basis van de interviews is gebleken dat er tenminste twee scholengemeenschappen zijn die geïnteresseerd zijn in het verduurzamen van hun vastgoed, specifiek in het plaatsen van PV-zonnepanelen op de schoolgebouwen. De stichting Boor bezit 27 scholen in het gebied en het RVKO 12. Tezamen zijn er daarmee 39 scholen die potentieel zien in het plaatsen van zonnepanelen.

Op basis van inschattingen van stichting Wocozon, dat zich specialiseert in het plaatsen van zonnepanelen op sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed, is gemiddeld € 45.000,- per school benodigd. 50% Daarvan kan middels een bancair krediet⁵ worden gefinancierd. Daarmee resteert een investeringsgat van € 22.500 per school. Wanneer dat wordt toegepast op 39 scholen komen we tot een geraamd investeringsgat van € 877.500,-.

⁵ Vanuit de Rabobank

Organisatie	Soort onderwijs	Aantal scholen Zuid	Benodigde investering	Investeringsgat
Stichting Boor	Basisonderwijs	18	€ 810.000,00	€ 405.000,00
	Speciaal basisonderwijs	2	€ 90.000,00	€ 45.000,00
	Speciaal VO	4	€ 180.000,00	€ 90.000,00
	Voortgezet onderwijs	3	€ 135.000,00	€ 67.500,00
RVKO	Basisonderwijs	12	€ 540.000,00	€ 270.000,00
			€ 1.755.000,00	€ 877.500,00

Tabel 3: Investeringsgat PV-panelen scholen

3.2.2 Sportcomplexen en ander maatschappelijk vastgoed in Zuid en Stadshavens

De aanleg van zonnestroomsystemen op maatschappelijk vastgoed, zoals sportcomplexen en ziekenhuizen, blijft achter. De terugleververgoeding is een stuk lager en eigenaren van maatschappelijke gebouwen, zoals gemeenten, hebben vaak moeite de financiering rond te krijgen. Op basis van deze constatering is door OBI onderzocht wat het potentieel is van sportcomplexen en maatschappelijk vastgoed in Zuid en Stadshavens op het gebied van zonne-energie. Daaruit komt naar voren dat er ruim 88.000 m² geschikt dakoppervlak is op sportcomplexen en maatschappelijk vastgoed. Wanneer we dit vertalen naar een investeringsbedrag komt dat, uitgaande van kosten van 250 euro per m² op een investeringsbehoefte van ruim 22 miljoen euro.

Het bepalen van het investeringsgat is lastig in deze. De business case van zonnepanelen is redelijk sterk en zal naar verwachting in de komende jaren rendabelere worden. Anderzijds zien we dat voor maatschappelijk vastgoed het aantrekken van financiering lastig is vanwege beperkte eigen vermogensposities en risico's. Vanuit dat idee heeft de provincie Noord-Holland een subsidieregeling voor de plaatsing van zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed in het leven geroepen. Daarbij is maximaal 20% subsidie te verkrijgen wat kan worden gezien als het investeringsgat dat dit type organisaties heeft. Wanneer we dat toepassen op de benodigde investering dan komen we op een investeringsgat van ruim 4,4 miljoen euro.

Berekening investeringsgat zonne-energie sportcomplexen en maatschappelijk vastgoed	
Aantal m ² dakoppervlak geschikt voor zonnepanelen	88.098
Kosten zonnepanelen per m ² (zakelijk, bron energie-zakelijk.nl)	€ 250,00
Kosten zonnepanelen Stadshavens en Zuid bij volledige verzonning	€ 22.024.500,00
Investering via bancaire financiering	€ 17.619.600,00
Investeringsgat	€ 4.404.900,00

Tabel 4: Investeringsgat zonne-energie sportcomplexen en maatschappelijk vastgoed

3.3 Vestigingsklimaat

Het thema vestigingsklimaat binnen SOFIE II is gericht op het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke bedrijfs-/werklocaties. De inzet is conform het EFRO-uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam II toegespitst op economische sanering en rehabilitatie van het gebied. Daarbij wordt SOFIE II primair gericht op het herstel of verbetering van economische functies. Echter, transformaties naar woonfuncties zijn ook mogelijk, mits het bijdraagt aan het hoofddoel.

Op basis van de interviews met stakeholders in het gebied komen drie opgaven naar voren waarvoor SOFIE II mogelijk geschikt is: transformatie van winkelstrips, bedrijfsgebouwen en kantoren. Alle drie de typen vinden we in Rotterdam Zuid. In Stadshavens zijn geen winkelstrips te vinden en slechts een beperkt aantal kantoren. In Stadshavens handelt het met name om bedrijfsgebouwen. In 3.3.1 – 3.3.4 komt achtereenvolgens de omvang van de financieringsbehoefte voor onderstaande opgaven aan bod:

- Winkelstrips in Zuid;
- Kantoren in Zuid;
- Bedrijfsgebouwen in Zuid;
- Bedrijfsgebouwen in Stadshavens.

3.3.1 Winkelstrips in Zuid

Rotterdam Zuid kent een divers aanbod aan winkelgebieden. In de Detailhandelsnota Rotterdam (2013) zijn alle winkelgebieden per deelgemeente in kaart gebracht en geanalyseerd wat het toekomstperspectief van deze gebieden is. Voor veel winkelstrips komt hier een transformatieopgave naar voren. Hun rol wordt voor een belangrijk deel overgenomen door kleine en grote wijkwinkelcentra. Winkelstrips zijn veelal kleine buurtwinkelcentra en losse winkels en hebben maar in beperkte mate toekomstperspectief.

In Rotterdam Zuid gaat het in Charlois in ieder geval om de gebieden Dordtselaan en Pleinweg, in IJsselmonde gaat het om een groot aantal winkelstrips, zoals Zenostraat, Platostraat, Dantestraat, Dumasstraat, Van De Woestijnestraat, Kasteelweg, Emelissedijk, Burgmeester Hazenberglaan, Kerstendijk, Kreekplein, Nieuwenoord en Spitsenhage. Voor Feijenoord worden Dordtselaan en Oranjeboomstraat genoemd als transformatiegebied.

Omvang investeringsgat

De omvang van het investeringsgat is bepaald op basis van een inschatting van het aantal panden dat mogelijk wordt getransformeerd en een inschatting van de kosten van deze transformatie. Op basis van (ERAC-)ervaringsgegevens met de uitvoering van het SMB-transformatiefonds in Eindhoven - met name gericht op het verbeteren van de uitstraling van een pand - komt een kengetal van €20.000,- per pand naar voren. Hierbij zijn met name investeringen aan de buitenzijde van het pand gesubsidieerd. Wanneer ook een transformatie van de binnenzijde wordt meegenomen lijkt een investering tussen €20.000,- en €50.000,- per pand redelijk. Veel hoger dan dit bedrag past niet bij de waarde van de panden en de investeringskracht van de vastgoedeigenaren.

De gemiddelde leegstand in het totale winkelaanbod bedraagt ongeveer 7%⁶. In de meeste winkelstrips, gedefinieerd als buiten het winkelgebied gelegen winkels, is dit percentage hoger. Exacte cijfers ontbreken, maar een educated guess komt tot ongeveer 30% leegstand

⁶ Stadsontwikkeling Rotterdam (2013) *Detailhandel Rotterdam: "Een stad waar winkelen een plezier is!"*

in deze gebieden⁷. Daarmee komen we op een investeringsbehoefte tussen €2.436.000 en €6.090.000. Slechts een klein deel van deze investeringen kan worden opgehaald op de markt. Veelal gaat het om voor banken kleine bedragen, met beperkte zekerstellingen in een risicovol gebied.

Berekening investeringsgat winkelstrips	
Aantal winkels Zuid	829
Buiten winkelgebied	406
Leegstand buiten winkelgebied 30%	122
Transformatiekosten laag	€ 20.000,00
Transformatiekosten hoog	€ 50.000,00
Investeringsgat laag	€ 2.436.000,00
Investeringsgat hoog	€ 6.090.000,00

Tabel 5: Investeringsgat winkelstrips

3.3.2 Kantoren Zuid

Zoals op veel plekken in Nederland kent ook de kantorenmarkt in Rotterdam Zuid moeilijke tijden. Uit de Navigator Werklocaties Rotterdam 2013-2023 van de gemeente Rotterdam blijkt dat in de wijken Feijenoord (+8,5%), Charlois (+28,5%) en IJsselmonde (+15,5%) een structureel overaanbod aan kantorenlocaties is. Dit neemt richting 2023 licht af, maar het aanbod blijft groter dan de vraag. Dit resulteert dan ook in leegstandcijfers tussen de 3% en 9% in Rotterdam-Zuid volgens het Werkboek Rotterdamse Kantorenmarkt 2014 van OBI. Uit een inventarisatie van Ooms Makelaardij blijkt dat panden van 20 jaar en ouder op zwakkere locaties weinig anders rest dan transformatie. Panden jonger dan 20 jaar op zwakkere locaties zouden zich moeten heroriënteren.

Op de Kop van Zuid zijn nauwelijks panden te vinden die ouder dan 20 jaar zijn. Dat resulteert dan ook in een leegstand van "slechts" 3%. De noodzaak tot transformatie kan hier dan ook laag worden geacht. In 'Overig Rotterdam Zuid' is de leegstand op 1 januari 2014 9% en staat 26.600 m² vvo leeg in panden van 20 jaar en ouder. Transformatie zou juist op deze m² vvo gericht moeten zijn. De kosten voor transformatie van kantoorgebouwen worden geschat tussen €572,- en €1.336,- per m²⁸, gemiddeld dus circa €950,- per m². Wanneer deze kengetallen worden toegepast op de voor transformatie in aanmerking komende m² vvo in Rotterdam Zuid, volgt een financieringsbehoefte van ruim €25 mln.

Wanneer de ontwikkeling gereed is en verhuurd kan worden zijn er beleggers om te investeren. De belangrijkste financieringsbehoefte heeft daarmee betrekking op de overbruggingsperiode waarin wordt getransformeerd. In deze fase zijn de zekerheden voor banken te beperkt en zijn zij dan ook niet financieringsbereid, of slechts in beperkte mate.

⁷ Op basis van diverse bronnen, waaronder: Gemeente Rotterdam (2013) *Navigator Werklocaties Rotterdam*, Areal Advies (2015) *Winkel, werkplek of woning*, DHV (2011) *Toekomst winkelgebieden Rotterdam Zuid*.

⁸ Op basis van diverse bronnen, waaronder: Muller (2009) *De Amsterdamse transformatiemarkt: opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie*, Dubbeling (2014) *Gulden Feniks: grote variëteit in hergebruik*.

Waar banken tot voor enkele jaren geleden bereid waren tot 100% te financieren, is momenteel 30-60%⁹ maximaal haalbaar. Niet onbelangrijk daarnaast is het feit dat private investeerders vooral geïnteresseerd zijn in de top van de markt.

	m2	Kosten transformatie	Benodigde financiering	Financieringsgat
Leegstaande vvo's in panden >20 jaar in Rotterdam Zuid	26.600	€ 950,00	€ 25.270.000,00	40-70 % van financiering: 10,1-17,6 miljoen euro

Tabel 6: Leegstaande vvo's in panden >20 jaar in Rotterdam Zuid

3.3.3 Bedrijfsruimte in Zuid

In de wijken Charlois en IJsselmonde is ook op het gebied van bedrijfsruimte een overaanbod aanwezig, maar deze is veel beperkter van omvang dan op het gebied van kantoren. In de wijk Feijenoord is zelfs sprake van een klein tekort aan bedrijfsruimte als gevolg van herontwikkeling van bestaande bedrijfsruimte. Het overaanbod in Charlois en IJsselmonde krimpt naar verwachting richting 2023, waarbij een licht overaanbod blijft bestaan. Voor Feijenoord is de verwachting dat de markt stabiel blijft, en dat enkele geplande ontwikkeling voldoende zullen zijn om aan de vraag te voldoen.

Bedrijfsruimte is dan ook slechts voor 14% in woonwijken gevestigd in Rotterdam. Het merendeel van de bedrijfsruimte is gevestigd op bedrijventerreinen. In Zuid is in totaal een overaanbod van 3,9% in 2013, waarvan in 2023 naar verwachting nog 11.600 m2 BVO resteert. Dat impliceert dat de transformatieopgave voor bedrijfsruimte in Zuid relatief beperkt is. Op 1 januari 2016 was het aanbod van bedrijfsruimten bij makelaars 58.062 m2. Dit geeft een indicatie van de leegstand aan bedrijfsruimte op dat moment. In totaal was ruim 63% van de bedrijfsruimte in Zuid ouder dan 20 jaar op 1 januari 2016. Wanneer dat percentage wordt toegepast op het aanbod aan bedrijfsruimte, ontstaat een inschatting van het aantal m2 dat in aanmerking komt voor transformatie c.q. renovatie. De kosten voor renovatie worden geschat op €100,- - €200,- per m2, gebaseerd op een raming van nieuwbouwkosten minus grondkosten¹⁰. Daaruit volgt een investeringsopgave van ruim €5 mln. Uitgaande van de mogelijkheid tot bancair financieren van 60-70% van de investeringsopgave - zoals hierboven beschreven - bedraagt het investeringsgat bijna €2 mln.

Rotterdam Zuid	
Bedrijfsruimte totaal m2	597.779
Bedrijfsruimte totaal m2 (ouder dan 20 jaar)	379.074
Bedrijfsruimte huur aanbod m2 (indicator leegstand)	58.062
Bedrijfsruimte huur aanbod m2 > 20 jr	36.819
Transformatiekosten per m2	€ 150,00
Transformatieopgave (kosten x m2 leegstand > 20 jr.)	€ 5.522.893
Bancair financieren (60-70%)	€ 3.589.880
Investeringsgat	€ 1.933.012

Tabel 7: Investeringsgat bedrijfsruimte Rotterdam Zuid

⁹ Bron: NEPROM, nieuwsbrief aanpak leegstand kantoren 2014

¹⁰ Bron: heemstra.nl

3.3.4 Bedrijfsruimte in Stadshavens

Stadshavens staat voor een grote uitdaging op het gebied van bedrijfsruimte. Er is sprake van een structureel overaanbod. Dat heeft de afgelopen jaren reeds geleid tot investeringen in transformatie en herstructurering. Dit overaanbod heeft met name te maken met verouderde panden en een te groot aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen. Op basis van de Navigator Werklocaties resteert 146 ha aan terrein dat voor herstructurering in aanmerking komt tot 2025.

Herstructureren kan op verschillende manieren, uiteenlopend van beperkte herstructurering tot volledige transformatie. De kosten voor deze verschillende aanpakken verschillen ook sterk. Een beperkte herstructurering komt gemiddeld op €200.000,- per ha, terwijl een volledige transformatie wel €2.500.000,- per ha kan kosten. Meer dan 90% van de herstructurering gaat dan ook om beperkte herstructurering of revitalisering dat ongeveer €400.000,- per ha kost volgens cijfers van adviesbureau STEC-Groep. Daarvan is ongeveer 60-70% bancaire te financieren volgens recent onderzoek van de ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). Wanneer deze kengetallen worden toegepast op de 146 ha te herstructureren terrein "ontstaat" een investeringsgat voor bedrijfsruimtes in Stadshavens tussen €6,6 mln. en €13,2 mln.

Bedrijfsruimtes Stadshavens				
Te herstructureren ha terrein (tot 2025)	146			
Type herstructurering	Kosten per ha	Kosten	Bancaire lening (60-70%)	Investeringsgat
Beperkte herstructurering	€ 200.000,00	€ 29.100.000,00	€ 18.915.000,00	€ 6.620.250,00
Revitalisering	€ 400.000,00	€ 58.200.000,00	€ 37.830.000,00	€ 13.240.500,00

Tabel 8: Investeringsgat bedrijfsruimte Stadshavens

Recentelijk heeft het Programmabureau Stadshavens een nieuwe Investeringsstrategie opgesteld¹¹. Hierin is een overzicht gemaakt van geplande projecten in het gebied en de verwachte kosten en dekking. Dit handelt voor het overgrote deel over herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen. Deze (voorlopige) inschatting van het Programmabureau komt op een investeringsgat van 120 tot 150 miljoen euro tot 2026.

De gehanteerde bedragen zijn niet ge-audit of getoetst en bestaan uit projecten in sterk uiteenlopende fasen van ontwikkeling. Daarmee zijn de specifieke cijfers die gehanteerd worden minder bruikbaar. Wel ondersteunt het de hier geraamde investeringsbehoefte en bijbehorend investeringsgat van €6,6 – €13,2 mln. Op basis van de ramingen van Programmabureau Stadshavens lijkt deze inschatting conservatief doch reëel.

Een eerste inventarisatie van de fondsmanager van SVn - verantwoordelijk voor onder meer het SOFIE I fonds - komt tot een investeringsgat van ruim €14 mln. op basis van een overzicht "groene" en "rijpe" plannen. Ook deze opgave ondersteunt de omvang van het geraamde

¹¹ Investeringsstrategie Stadshavens – overzicht kosten en dekking (Concept), Programmabureau Stadshavens, februari 2016

investeringsgat. Met name vanwege het vertrouwelijke karakter van de verkregen portfolio's is in bijlage 4 een korte typering daarvan op basis van enkele belangrijke kenmerken en kengetallen opgenomen.

3.3.5 Samenvatting investeringsgat Vestigingsklimaat

	Benodigde financiering (miljoenen euro)	Investeringsgat (miljoenen euro)
Winkelstrips Zuid	2,4 – 6	3 – 6
Kantoren Zuid	25	10,1 – 17,6
Bedrijfsruimtes Zuid	5	2
Bedrijfsruimtes Stadshavens	18 – 37	6,6 – 13,2
Totaal	50,4 - 73	21,7 - 38,8

Tabel 9: Investeringsgat vestigingsklimaat samengevat

3.4 Aanbod van financiering

Inzicht in het potentiële aanbod van financiering vanuit (beleids)instrumenten is op twee niveau's van belang; op het niveau van SOFIE II (het fondsniveau) en op het niveau van projecten die vanuit SOFIE II kunnen worden gefinancierd (investerings- of dealniveau). In paragraaf 3.4.1. zal het potentiële aanbod van financiering op fondsniveau aan de orde worden gesteld, in 3.4.2 de situatie op investeringsniveau.

3.4.1 Aanbod van financiering op fondsniveau

De wens om op fondsniveau extra middelen te genereren, waardoor er een extra hefboomeffect op publieke middelen ontstaat, was reeds ten tijde van de structurering van SOFIE I nadrukkelijk aanwezig, maar kon niet worden geëffectueerd. In de tussentijdse evaluatie van SOFIE I staat dienaangaand het volgende vermeld¹²:

'Private partijen waren niet happig om financiering op fondsniveau in te brengen. Reeds gedane toezeggingen werden uiteindelijk weer ingetrokken. Belangrijke oorzaken zijn de economische crises, rendementseisen die private partijen stellen, het maatschappelijk rendement dat het fonds nastreeft en een zekere koudwatervrees (er was ook geen 'track record'). Eerst moet worden bewezen dat private participatie op projectniveau rendeert alvorens participatie op fondsniveau aan de orde kan zijn.'

¹² Tussentijdse evaluatie JESSICA-pilot Rotterdam, ERAC, januari 2015

Vanuit de wens om het fonds SOFIE alsnog op fondsniveau een extra impuls te geven, is er vanuit de Adviescommissie recentelijk het initiatief ontplooid om een tiental private partijen te benaderen. Deze inventarisatie wees uit dat er weinig animo is om op fondsniveau in te stappen. Daar liggen verschillende redenen aan ten grondslag, waaronder:

- Bancaire eisen i.r.t. onder meer rendement en solvabiliteit;
- Relatief bescheiden omvang van het fonds;
- Geen andere private partij op fondsniveau betrokken;
- Risicoperceptie.

Ook in een ander verband is vanuit de Europese Investeringsbank (EIB) en de Rabobank aangegeven dat deze partijen het niet waarschijnlijk achten dat er bancaire partijen bereid zullen worden gevonden om op fondsniveau in te stappen¹³.

Echter, onder specifieke condities lijkt de Rabobank in combinatie met de EIB potentieel wel genegen om op fondsniveau in te stappen, waardoor het fondsvolume van SOFIE II €60 mln. zou kunnen bedragen. Enkele hoofdlijnen daaruit:

- Inbreng Rotterdam: €15 mln. (SOFIE I €6,9 mln., SOFIE II €8,1 mln.). Deze middelen zijn in te zetten als 'first loss faciliteit';
- Inbreng EIB (via EFSI, het zogenaamde Juncker fonds): € 30 mln.;
- Inbreng Rabobank: €15 mln.;
- Uitkeringen in tranches van €10 mln. (groothandelsbank bedragen);
- Vanuit de EIB/ Rabobank bestaat geen behoefte om direct te sturen op projectkeuze en/ of de governance. Beide partijen ambiëren geen positie in de Adviescommissie noch het Investeringscomité;
- De fondsmanager moet ook middelen inbrengen en ook direct risico lopen.

Een vervolgoverleg zal uitwijzen in hoeverre dit initiatief daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Belangrijke aandachtspunten daarbij:

- Omvang first loss faciliteit;
- Solvabiliteitseis op fondsniveau;
- Maximaal percentage equity, minimaal percentage aan leningen.

Een belangrijke notie in relatie tot de afbakening van de ex ante fase I (zie paragraaf 1.5) maar ook de de ex ante fase II (de Investeringsstrategie) op het niveau van (deel)thema's betreft het gegeven dat de Rabobank (o.a. in relatie tot de 'Zorgplicht') niet bereid is om op fondsniveau in te stappen, indien vanuit de duurzame energieambitie van SOFIE II ook projecten van VVE's, kleiner dan 10 eenheden per VVE worden gefinancierd. Ook de EIB stelt overigens vraagtekens bij dergelijke kleine volumes.

3.4.2 Aanbod van financiering op projectniveau

Het kapitaaleraanbod voor projecten op eindontvanger niveau wordt bepaald door de som van het actuele (publieke en private) kapitaaleraanbod en het toekomstige kapitaaleraanbod. Deze laatste als vertaling van beleidsvoornemens en initiatieven waarvan bekend is dat zij zullen worden geëffectueerd.

¹³ Overleg gemeente Rotterdam – Rabobank – EIB – SVn, 24 februari 2016

Publieke middelen

Ten aanzien van overheidsinstrumenten is onderscheid gemaakt in drie niveau's: Europees, nationaal en regionaal/ lokaal. De inventarisatie van het publieke aanbod aan financieringsmiddelen op dealniveau is primair gerealiseerd aan de hand van deskresearch. In bijlage 7 is bijgevoegd het overzicht van de meeste relevante beschikbare financiering voor projecten, zowel op het gebied van duurzame energie als van vestigingsklimaat. Daarbij is tevens omgezien naar de ontwikkeling van kapitaal aanbod op basis van beleidsvoornemens en initiatieven waarvan bekend is dat zij zeer waarschijnlijk zullen worden gerealiseerd. Het feit dat deze regelingen en financieringen in principe beschikbaar zijn impliceert uiteraard niet dat de middelen vanuit deze regelingen ook daadwerkelijk aan projecten zullen worden versterkt.

Private middelen

Een alomvattend beeld ten aanzien van potentieel beschikbaar privaat kapitaal dat bijvoorbeeld vanuit bancaire partijen ter beschikking zou kunnen worden gesteld voor projecten op het gebied van duurzame energie en vestigingsklimaat kan niet worden gegenereerd. Private partijen laten zich onder meer uit concurrentie- en privacy overwegingen niet in de keuken kijken. Uit het beeld dat ontstaat uit de interviews onder stakeholders blijkt dat hoge eisen aan eigen vermogen/ gebrek aan zekerstellingen zorgt voor een relatief moeilijke bereikbaarheid van bancaire financiering. Zeker in relatie tot projecten met een duidelijke onroerend goed component/ lage zekerstellingen.

In het overzicht van aanbod van (externe) financiering (bijlage 7) wordt eveneens aandacht besteed aan private fondsen.

3.5 Omvang van het SOFIE II fonds

In paragrafen 3.2 en 3.3 is binnen een zekere bandbreedte het investeringsgat op de thema's Duurzame energie en Vestigingsklimaat voor SOFIE II berekend. Voor beide thema's gezamenlijk bedraagt het investeringsgat in totaal tussen 27 miljoen en 44,1 miljoen euro.

Hoewel deze uitkomst slechts een ruwe benadering is van de realiteit, is het tekort dermate omvangrijk dat het alleszins gerechtvaardigd is te stellen dat het financiële tekort een veelvoud bedraagt van de beoogde initiële omvang van SOFIE II. Dit fonds kent immers bij aanvang een verwachte (publieke) omvang van €8,2 mln. Het is op dit moment nog ongewis of - en zo ja in welke mate - er in de toekomst sprake is van private participatie op fondsniveau. Op basis van deze analyse wordt geconcludeerd dat de omvang van SOFIE II niet groter is dan de behoefte aan financiering en daarmee dat er sprake is van efficiënte allocatie van overheidsmiddelen.

3.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is de vraag naar en aanbod van financiering op beide centrale thema's geanalyseerd. Het doel hiervan is het investeringsgat te bepalen dat niet op reguliere wijze door de markt wordt ingevuld. Dat biedt naast de conclusie in hoofdstuk vier dat er inderdaad sprake is van marktfalen een belangrijke rechtvaardiging voor de inzet van een (mede met EFRO gevoed) revolverend fonds in het gebied.

Investeringsgat

Als eerste stap is de behoefte aan financiering voor de thema's vestigingsklimaat en duurzame energie in beide gebieden berekend. Op basis van een uitgebreide ronde van interviews onder stakeholders en experts – en in overleg met de begeleidingsgroep van de ex ante assessment - zijn beide thema's nadere afgebakend. Voor het thema vestigingsklimaat is de analyse naar de behoefte aan financiering afgebakend tot vier onderwerpen: winkelstrips, kantoren en bedrijfsgebouwen in Rotterdam Zuid en bedrijfsgebouwen in Stadshavens. Uit deze analyse komt een totale investeringsbehoefte naar voren tussen de ca. €50,4 en €73 mln. Daarvan kan momenteel tussen ca. €21,7 en €38,8 mln. niet worden gefinancierd; het investeringsgat.

Voor het thema duurzame energie is de analyse van de behoefte aan financiering gericht op schoolgebouwen, sportcomplexen en ander maatschappelijk vastgoed in Rotterdam-Zuid en Stadshavens.

Voor investeringen in PV-panelen op maatschappelijk vastgoed, exclusief schoolgebouwen, bedraagt de financieringsbehoefte ca. 22 miljoen euro. Het investeringsgat bedraagt ca. 4,4 miljoen euro.

Voor investeringen in PV-panelen op schoolgebouwen komt een financieringsbehoefte naar voren van ca. €1,8 mln. Het investeringsgat bedraagt ca. €0,9 mln.

Beoogde fondsomvang

De beoogde initiële omvang van SOFIE II is niet groter is dan de behoefte aan financiering. Integendeel, het investeringstekort bedraagt een veelvoud van de omvang van SOFIE II. Daarmee is er sprake is van efficiënte allocatie van overheidsmiddelen.

Aanbod aan financiering

Het aanbod aan financiering is op twee manieren in beeld gebracht, op fondsniveau en op investerings(project)niveau. Op fondsniveau zijn er meerdere initiatieven ontplooid om extra (private) middelen voor het fonds te genereren. Indien de actuele besprekingen met succes worden afgerond zou dit kunnen resulteren in een totale fondsomvang van in totaal €60 mln.

Op projectniveau is een inventarisatie gemaakt van publieke en private middelen die potentieel beschikbaar zijn op de thema's en de geografische gebieden waar SOFIE II zich op richt. Hieruit komt geen eenduidig beeld naar voren. Per project zal specifiek moeten worden gekeken of - en ja onder welke condities - een bijdrage mogelijk is op het moment dat een project daadwerkelijk een financieringsverzoek doet bij SOFIE II. Daarover in paragraaf 4.3.2 meer.

vier

Toegevoegde waarde en samenhang met huidige maatregelen

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve en kwalitatieve toegevoegde waarde van SOFIE II uiteengezet en – waar opportuun - vergeleken met bestaande alternatieven. Kwantitatief in termen van hefboomwerking op zowel fonds- als investeringsniveau (paragraaf 4.2). Vanuit meer kwalitatieve optiek komen aan bod de instrumentkeuze en financieringscondities (paragraaf 4.3) en een vergelijking van de toegevoegde waarde van SOFIE II met actuele subsidie(regelingen) en andere (financierings)instrumenten (paragraaf 4.3).

4.1 Kwantitatieve toegevoegde waarde

Een belangrijke reden van de Europese Commissie om sterk in te zetten op revolverende fondsen kent een financiële, kwantitatieve insteek en heeft te maken met:

- De observatie dat er vaak subsidiemiddelen worden ingezet, waar ook een vorm van financieren in het gewenste stimulerende effect kan resulteren;
- Het feit dat revolverend financieren faciliteert dat meer efficiënt met (schaarse) overheidsmiddelen wordt omgegaan;
- De nadrukkelijke wens om andere publieke maar ook private stakeholders te bewegen om middelen in te zetten, waardoor een hefboomeffect wordt bereikt.

Zoals reeds aangegeven kan dit laatste aspect zowel op fondsniveau als op investerings- of dealniveau optreden.

De Europese Commissie hanteert een strikte definitie van hefboomeffect. Drie elementen staan daarbij centraal:

- Hanteer de nominale waarde van de cash flow;
- Het revolverende element mag niet worden meegenomen in de berekening;
- De eigen bijdrage van de eindontvanger (degene die de financiering ontvangt) draagt niet bij aan het hefboomeffect.

Deze formele definitie wijkt af van de gangbare – en ook door ERAC gehanteerde - praktijk, waarbij de eigen bijdrage van de eindontvanger wel degelijk wordt meegenomen bij de berekening van het hefboomeffect op investeringsniveau. In feite wordt in de praktijk het multiplier effect gehanteerd: welke omvang van investeringen wordt per Euro EFRO gerealiseerd.

4.1.1 Hefboomeffect op fondsniveau

Bij de structurering van SOFIE II wordt uitgegaan van een inbreng van €8,2 miljoen EFRO. Deze bijdrage zal door de gemeente Rotterdam worden ingebracht vanuit het 'Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II'. Uitgesplitst naar prioritaire as ontstaat het volgende beeld:

- Prioritaire as 2: Koolstofarme economie (direct/GTI): €2,5 miljoen¹⁴;
- Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat (direct/GTI): €5,7 miljoen¹⁵.

SOFIE II zal een cofinancieringsbijdrage ontvangen noch van het rijk noch van de gemeente Rotterdam. De benodigde cofinancieringsbijdrage van minimaal 50% wordt gerealiseerd op het niveau van de projecten. Wel wordt overwogen op termijn middelen vanuit het "staande" fonds SOFIE I in te zetten. Daar kan eerst sprake van zijn ná 30 juni 2016, wanneer SOFIE I definitief is beschikbaar. Middelen die nadien toekomen aan SOFIE I (aflossingen en rentevergoedingen vanuit projecten bijvoorbeeld) kunnen worden ingebracht in SOFIE II. Maximaal wordt – op basis van een opgave van de gemeente Rotterdam gerekend met €6,9 miljoen¹⁶.

In het licht van het voorgaande bedraagt de totale (publiek gefinancierde) fondsomvang van SOFIE II bij aanvang minimaal €8,2 miljoen.

Nadrukkelijk wordt er naar gestreefd ook private financiering aan te trekken. Meer in het bijzonder worden er actueel gesprekken gevoerd met de Rabobank en de EIB (zie paragraaf 3.4.1). In het meest positieve scenario zou op termijn de additionele private inbreng een bedrag van €45 miljoen kunnen bedragen. Zie ook 'maximum scenario' hieronder.

De zoektocht naar additionele private inbreng eindigt overigens niet met deze mogelijke ontwikkeling rondom de Rabobank en de EIB. Hoewel uit een initiële rondgang is gebleken dat dit geen eenvoudige opgave zal blijken te zijn (zie paragraaf 3.4.1) - en ook interviews met diverse stakeholders dit lijken te bevestigen - blijft het aantrekken van additionele private financiering een belangrijk aandachtspunt. Of en de mate waarin dit slaagt zal mede afhangen van:

- De mate van succes van SOFIE I;
- De investeringsstrategie van SOFIE II;
- Of er andere private partijen reeds bereid zijn gevonden te participeren;
- Verwachte risico – rendementsverhoudingen;
- Solvabiliteitsseisen;
- Vertrouwen in kennis en kunde van de fondsmanager van SOFIE II.

Hieronder worden twee scenario's geschetst ten aanzien van het initiële fondsvolume: Een maximum variant gebaseerd op het "Rabobank/EIB scenario" en een minimum scenario zonder private bijdrage op fondsniveau.

¹⁴ Betreft afgerond bedrag. Feitelijk handelt het om €2.533.319,-

¹⁵ Betreft afgerond bedrag. Feitelijk handelt het om €5.699.968,-

¹⁶ Betreft de initiële fondsomvang van SOFIE I inclusief bijstortingen. Correcties dienen plaats te vinden zowel ten aanzien van lasten (primair management fee en defaults) als ten aanzien van baten (inkomsten vanuit vergoedingen, waaronder rente).

Maximum scenario

Als de gesprekken met de Rabobank en de EIB succesvol worden afgerond dan zou dit betekenen dat het fondsvolume van SOFIE II een additionele private bijdrage van €45 mln. tegemoet kan zien. Deze zouden in tranches van €10 mln. beschikbaar worden gesteld.

Het fondsvolume van SOFIE II zou in dit scenario als volgt zijn opgebouwd

EFRO	Publieke cofinanciering	Private cofinanciering
Prioritaire as 2: 2,5 mln	Rijkscofinanciering: -	Rabobank: €15 mln
Prioritaire as 4: 5,7 mln	Gemeente Rotterdam: -	EIB: €30 mln
	Inbreng SOFIE I: €6,9 mln	
€8,2 miljoen	€6,9 mln.	€45 mln.

Tabel 10: Financieringsopzet SOFIE II, maximum scenario

Daarmee zou het totale fondsvolume in totaal ruim €60 mln. gaan bedragen. Dit impliceert een hefboomfactor op fondsniveau van circa 7,3 ten opzichte van de EFRO bijdrage.

Minimum scenario

Het minimum scenario is gebaseerd op een variant waar geen private maar alleen een publieke bijdrage op fondsniveau zal worden gerealiseerd. Ingevolge art. 140 van de Financial regulation (EC 966/2012) dient de EFRO bijdrage minimaal te worden "gematched"¹⁷. Deze matching zal zoals aangegeven plaatsvinden op projectniveau en bedraagt minimaal 50%. Uitgaande van een EFRO bijdrage van €8,2 mln. en een rijkscofinancieringsbijdrage noch een cofinancieringsbijdrage van de gemeente Rotterdam bedraagt het fondsvolume €8,2 miljoen. Vanwege de matching op projectniveau bedraagt de minimale hefboomfactor daarmee een factor 2.

4.1.2 Hefboomeffect op investeringsniveau

Financiering vanuit een mede met EFRO te voeden financieel instrument wordt ingezet voor sub-commerciële projecten. Het handelt daarbij om projecten met een positief verdienmodel waarvan desondanks de financiering niet (geheel) door marktpartijen wordt opgepakt. Dit bijvoorbeeld vanwege specifieke rendementseisen van marktpartijen, maar bijvoorbeeld ook vanwege informatie-asymmetrie. In paragraaf 2.1 zijn in relatie tot SOFIE II de meest voorkomende vormen van marktfalen geïdentificeerd.

Het op voorhand aangeven van het verwachte gemiddelde hefboomeffect op investeringsniveau voor projecten die vanuit SOFIE II kunnen worden gefinancierd is buitengewoon complex. Hier liggen primair de volgende redenen aan ten grondslag:

- De Investeringsstrategie (Ex ante assessment, building block II) is nog niet vastgesteld. Deze bepaalt in belangrijke mate welk type projecten in aanmerking komt voor financiering, welk type financieringen beschikbaar kan worden gesteld en welke condities daaraan - binnen een zekere bandbreedte - worden gesteld;

¹⁷ EC 966/2012 art. 140 lid 2 ad d: 'Leverage effect: the Union contribution to a financial instrument shall aim at mobilising a global investment exceeding the size of the Union contribution according to the indicators defined in advance'

- Er is vanuit de relatief brede inhoudelijke en geografische scope van fonds sprake van een potentieel enorme variëteit aan projecten, aan projectinitiatiefnemers en aan omvang en aard van benodigde en beschikbare financiering. Deze laatste kan ook nog eens verschillen met de geografische situering van projecten.

Desalniettemin kunnen er vanuit ervaringscijfers wel degelijke enige richtinggevende uitspraken worden gedaan over het hefboomeffect op investeringsniveau. Dit op basis van analyse van de zogenaamde 'Voortganglijsten' van de fondsmanager van een drietal revolverende fondsen die op basis van hetzelfde JESSICA initiatief zijn gestructureerd. Fondsen ook die deels qua geografische reikwijdte, maar zeker qua thematische focus belangrijke raakvlakken kennen met SOFIE II. Het gaat om de volgende fondsen:

- SOFIE I (Rotterdam);
- Energiefonds Den Haag (ED);
- Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED).

Uit een analyse en bewerking door ERAC¹⁸ van de voortganglijsten per 1 april 2016 van deze drie revolverende fondsen ontstaat het volgende beeld op basis van de initiële inzet van middelen.

	Externe financiering gecorrigeerd		Externe financiering niet gecorrigeerd		EFRO gecorrigeerd	EFRO Niet gecorrigeerd
	Publiek	Privaat	Publiek	Privaat		
SOFIE	€533.000,-	€2.640.000,-	€533.000,-	€25.840.000,-	€1.000.000,- (40%)	€2.200.000,- (40%)
ED	€750.000,-	€1.400.000,-	€750.000,-	€16.700.000,-	€690.000,- (40%)	€1.200.000,- (40%)
FRED	0	€4.700.000,-	-	-	-	€1.600.000,- (40%)

Tabel 11. Voortgangsoverzicht JESSICA fondsen SOFIE I, FRED en ED

Vanuit het bovenstaande overzicht is per fonds de totale, gecombineerde (publieke en private) hefboomfactor berekend. Daarbij ontstaat het volgende beeld.

	Hefboomfactor gecorrigeerd	Hefboomfactor niet gecorrigeerd
SOFIE	2,6	12
ED	1,8	14,5
FRED	2,9 ¹⁹	2,9
Gemiddeld ²⁰	2,4	9,8

Tabel 12: Hefboomfactor JESSICA fondsen SOFIE I, FRED en ED

¹⁸ Uitgangspunten analyse en bewerking:

- Status geselecteerde projecten : 'lopend' en 'wachten op passeren';
- Bedragen zijn afgerond;
- EFRO bijdrage bedraagt gemiddeld 40% van de gevraagde bijdrage vanuit ED, FRED en SOFIE;
- Er is gecorrigeerd voor een mogelijke vertekening van de hefboomfactor door zeer majeure projecten. Het betreft 1 project i.r.t. ED en 2 projecten i.r.t. SOFIE. Deze gecorrigeerde waarden zijn separaat in het overzicht opgenomen;
- N totaal bedraagt 4 in geval van ED, 9 in geval van FRED en 6 in geval van SOFIE.

¹⁹ Geen correctie noodzakelijk

²⁰ Ongewogen

Hoewel prematuur - en met de nodige (statistische) voorbehouden – kan op basis van deze relevante casuïstiek voorzichtig worden gesteld dat voor SOFIE II op basis van de initiële inzet van middelen een gecombineerde publieke en private hefboomfactor op investeringsniveau binnen een bandbreedte van 2,4 en 9,8 haalbaar moet kunnen zijn.

4.2 Financieringsbehoefte nader geduid: instrumentering

Keuze instrumenten: ervaringen vanuit SOFIE I, FRED en ED

Uit een analyse van de financieringen, die tot op heden vanuit de revolverende fondsen SOFIE I, FRED en ED zijn gerealiseerd, blijkt dat deze voor het overgrote merendeel in de vorm van hoofdfinanciering (senior loans) zijn gedaan. 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.

Voor SOFIE II lijkt daarmee een combinatie van vreemd vermogen instrumenten met risicodragend vermogen instrumenten (o.a. participaties, achtergestelde leningen, garanties) opportuun.

De actuele fondsmanager van deze drie fondsen geeft overigens aan dat in geval van complexe projecten een combinatie van financiering met subsidie gewenst is.

Financieringscondities

Uit opgave van fondsmanager SVn van deze drie fondsen blijkt dat een gemiddelde looptijd van 10 jaar aan de orde is. In sommige gevallen 15-20 jaar. Het rentepercentage dat wordt gehanteerd varieert mede op basis van initiatiefnemer (startend dan wel bestaand bedrijf), soliditeit van de businesscase en de onderpandswaarde.

4.3 Toets op consistentie met bestaand beleid en beleidsinstrumenten

4.3.1 Consistentie met bestaand beleid

De consistentie van het financieringsinstrument met bestaand beleid raakt aan de ambities en doelstellingen die door de verschillende overheden in relatie tot de thema's duurzame energie en vestigingsklimaat worden nagestreefd. Een kort overzicht²¹:

Thema duurzame energie

Op Europees niveau staat de doelstelling van '20/20/20' centraal. De '20/20/20'-doelstellingen zijn de volgende:

- De uitstoot van broeikasgassen moet met 20% worden verminderd ten opzichte van 1990;
- De energie-efficiëntie moet met 20% zijn verhoogd;
- 20% van de energie moet op duurzame wijze worden opgewekt.

²¹ In paragraaf 1.2 een overzicht van de meest ter zake doende Rotterdamse beleidsvisies en - nota's

Het nationale Energieakkoord is de belangrijkste aanjager van de energietransitie in Nederland. In dit akkoord staan een aantal doelstellingen op het gebied van duurzame energie. De belangrijkste voor dit rapport zijn:

- Een besparing van het finale energieverbruik met gemiddeld 1,5 procent per jaar;
- 100 petajoule (PJ) aan energiebesparing in het finale energieverbruik van Nederland per 2020;
- Een toename van het aandeel van hernieuwbare energieopwekking naar 14 procent in 2020; Een verdere stijging van dit aandeel naar 16 procent in 2023.

Rotterdam heeft zijn ambities voor duurzame energie gebundeld in het Programma Duurzaam 2015-2018 en het Rotterdam Climate Initiative (RCI). Rotterdam gaat voor twintig procent bijdragen aan de nationale doelen op het gebied van energiebesparing. Het RCI richt zich op 50% CO₂-reductie in 2025. Op deze manier neemt Rotterdam een groot deel van de uitvoering van het Nationale Energieakkoord voor haar rekening.

Thema vestigingsklimaat

Ten aanzien van de doelstellingen op het gebied van vestigingsklimaat is primair het gemeentelijk schaalniveau van belang – meer specifiek het beleid gericht op de verbetering van het vestigingsklimaat voor bedrijven in Rotterdam Zuid en de Stadshavens. Dit beleid – veelal ook afgestemd in stadsregionaal verband – wordt in een groot aantal nota's uiteengezet. Meest relevant zijn:

- Stadsvisie Rotterdam ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030;
- Structuurvisie Stadshavens Rotterdam;
- Nationaal programma Rotterdam Zuid: Uitvoeringsprogramma 2015-2018;

Stadsvisie Rotterdam ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030 kent twee kernbeslissing waaraan SOFIE II een bijdrage aan kan leveren. Het betreft kernbeslissing 1 ('Rotterdam wil in 2030 op het gebied van kennis en innovatie de belangrijkste havenstad van Europa zijn') en 3 'Rotterdam maakt ruimte voor ondernemers'.

De Structuurvisie Stadshavens Rotterdam is de geïntegreerde onderlegger voor Stadshavens (primair in functie van de Wet ruimtelijke ordening). Het plangebied omvat de deelgebieden Merwe-/Vierhavens, Rijn-/Maashaven, Waal-/Eemhaven en RDM/Heijplaat. Een belangrijke "uitwerking" is het Rotterdam Innovation District. Door de verschuiving van de havenindustrie naar het westen ontstaat onder meer in Merwe-Vierhavens ruimte voor een sterk groeiend innovatie-ecosysteem voor de maakindustrie. Marktpartijen, het Havenbedrijf Rotterdam en de gemeente Rotterdam werken aan bijzondere, innovatieve woon- en werkgebieden in Stadshavens Rotterdam, waarmee de economische structuur van stad en haven verder wordt versterkt.

Het Nationaal programma Rotterdam Zuid (Uitvoeringsprogramma) richt zich op het wegwerken van achterstanden bij bewoners en op het verbeteren van het leven op Zuid. Met de integrale aanpak van het NPRZ komt een vliegwiel op gang met de inwoners als middelpunt. Alle activiteiten in de drie pijlers school, werk en wonen zijn bedoeld om de bewoners een sterkere positie te bieden. Ten aanzien van fysieke investeringsprojecten ligt de focus in het uitvoeringsprogramma met name bij investeringen in de woningvoorraad en in de voorzieningen en randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen. Grootschalige renovatie van de woningbouwvoorraad maakt daar een belangrijk onderdeel van uit. Dit geeft unieke mogelijkheden belangrijke vooruitgang te boeken bij het behalen van de CO₂ reductiedoelstellingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat SOFIE II "spot on" bijdraagt aan de ambities en doelstellingen die door de verschillende overheden in relatie tot de thema's duurzame energie en vestigingsklimaat worden nagestreefd. Dienaangaand is geen inconsistentie gevonden.

Een tweede aspect dat op consistentie moet worden bezien heeft betrekking op consistentie met wet- en regelgeving. Geconstateerd wordt dat – zover bekend – er staande noch voorziene wet- en regelgeving is welke SOFIE II overbodig maken.

4.3.2 Consistentie met bestaande beleidsinstrumenten

In bijlage 7 is een overzicht opgenomen van reeds bestaande (beleids)instrumenten die in relatie tot de thema's duurzame energie en vestigingsklimaat relevant zijn. In dit overzicht is onderscheid gemaakt tussen instrumenten die op Europees, nationaal en regionaal/lokaal niveau worden aangeboden. Het handelt hierbij op hoofdlijnen om:

- Subsidieregelingen gericht op investeringen en voorbereidingskosten;
- Fiscale instrumenten;
- Revolverende fondsen.

Vanuit de specifieke doelstelling, aard en schaal van SOFIE II zijn er enkele instrumenten geïdentificeerd met een gedeeltelijk overlappende doelstelling die het vraagstuk zouden kunnen opwerpen of SOFIE II als overbodig zou moeten worden aangemerkt. De meeste "overlap" bevindt zich op het vlak van duurzame energie.

De meest relevante voorbeelden hiervan zijn:

EFSI	Europees fonds dat wordt uitgevoerd door de EIB. Is gericht op onder meer investeringen in duurzaamheid. Alleen zeer majeure projecten (informeel minimaal €15 - €30 mln.) komen in aanmerking voor financiering.
EDS	Nationale subsidieregeling gericht op investeringen in energiebesparing en toepassing van duurzame energie ten behoeve van sportaccommodaties. Maximaal subsidiebedrag € 125.000,- subsidie per aanvrager per jaar. Het subsidiepercentage voor sportverenigingen bedraagt 30% en voor sportstichtingen 15%. Budget € 6 mln per jaar. Nb. het budget voor 2016 was eind januari reeds voor 95% vergeven.
Regeling vermindering verhuurderheffing	Belastingplichtige verhuurders met meer dan 10 woningen waarvan de huurprijs niet hoger is dan de liberalisatiegrens, komen in aanmerking voor deze regeling. Zij verkrijgen fiscale vermindering op de verhuurderheffing. De bouw en verbouw van huurwoningen in Rotterdam-Zuid, maar bijvoorbeeld ook transformatie van vastgoed naar een woonfunctie in heel Nederland komen hiervoor in aanmerking. De hoogte van de vermindering verhuurderheffing is afhankelijk van de investering in de huurwoningen. Zo bedraagt de bijdrage voor de verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen: €10.000 per gerealiseerde huurwoning bij een investering van ten minste €25.000. Budget: tot en met 2017 jaarlijks €70 miljoen.
NEF	Eigenaar/ bewoners van een bestaande woning komen in aanmerking voor een maandannuïteitenlening van minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,- gericht op energiebesparende investeringen. Het betreft een hypotheek gestuurde lening op basis van de overwaarde van de woning. Vve's kleiner dan 10 eigenaren komen niet voor een lening vanuit NEF in aanmerking. Het fonds is gevuld door de Rijksoverheid, de Rabobank en de ASN Bank. Budget: €300 miljoen.
SDE+	SDE+ is een exploitatiesubsidie, stimuleert de productie van duurzame energie en richt zich op bedrijven en (non-profit) instellingen. Er is subsidie mogelijk voor fotovoltäische zonnepanelen (Zon-PV) met een vermogen ≥ 15 kWp en een grootverbruikersaansluiting. Voor zonnepanelen is maximaal 12,8 eurocent subsidie beschikbaar per opgewekt kilowattuur. Budget 2016: € 8 miljard
Warmtefonds Zuid-Holland (in ontwikkeling)	Het mede met EFRO te voeden Warmtefonds Zuid-Holland beoogt in de loop van 2016 operationeel te worden (eventueel als onderdeel van een groter – maar nog te structureren - Energiefonds). Het kent thematisch en geografisch een relatief beperkte overlap met SOFIE II en is gericht op fysieke investeringen in duurzame warmte. Het beoogde fondsvolume bedraagt €11 miljoen.

Tabel 13: Meest relevante (beleids)instrumenten duurzame energie en vestigingsklimaat

Vanuit het voorgaande wordt geconcludeerd dat de overlap ten aanzien van 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.

Ook door verschillende respondenten is expliciet aangegeven (bijvoorbeeld in relatie tot EDS) dat SOFIE II additioneel is aan het bestaande instrumentarium en daarom in het bijzonder een belangrijke bijdrage kan leveren aan het realiseren van specifieke beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzame energie in beide deelgebieden. Ten aanzien van het thema Vestigingsklimaat moet worden geconstateerd dat de toegevoegde waarde groot is. Er zijn eenvoudigweg zeer beperkt (financierings)instrumenten beschikbaar die dezelfde specifieke scope hebben.

vijf

Staatssteun

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze staatssteun in relatie tot SOFIE II kan worden geadresseerd. Daartoe wordt in 5.1 een korte schets gegeven van de staatssteunproblematiek. In 5.2. worden vier opties ('vrijstellingen') uitvoerig geschetst om geoorloofd staatssteun te kunnen verstrekken. In paragraaf 5.3 tot slot wordt op basis van een afwegingskader een voorkeursoptie aangegeven.

5.1 Achtergrond

Een financieel instrument als SOFIE II dient geen onevenredig negatief effect te hebben op de (internationale) concurrentiepositie van bedrijven. De voorgenomen interventie moet proportioneel zijn met maatregelen om marktverstoring zoveel mogelijk te beperken²².

Staatssteun is daarmee een belangrijk onderwerp bij de structurering van een financieel instrument. Van staatssteun is in relatie tot SOFIE II (potentieel) sprake op drie niveaus:

1. Steun aan een investeringsfonds, investeringsinstrument of de beheerder daarvan;
2. Steun aan onafhankelijke particuliere investeerders;
3. Steun op het niveau van voor financiering in aanmerking komende ondernemers.

Er zijn echter enkele manieren om geoorloofd staatssteun te kunnen verstrekken. In geval van SOFIE II liggen vier manieren voor de hand:

- Een beroep op de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV, Verordening (EU) 651/2014);
- Gebruik maken van steunmaatregel SA.34660 (2012/N);
- Een nieuwe staatssteunnotificatieprocedure;
- Gebruik maken van een zogenaamd Off the shelf models ex (EU) 964/2014.

In paragraaf 5.2. worden deze 4 mogelijkheden kort doorgenomen op hun mogelijkheden. De "doorvertaling" van de aan het eind van dit hoofdstuk gemaakte keuze naar de opzet en governance van het fonds zal plaatsvinden bij onderdeel II van de ex ante assessment, het 'Management and delivery block'.

5.2 Vrijstellingen

Optie I: Algemene Groepsvrijstellingsverordening

Stadsontwikkelingssteun

Het meeste perspectief biedt de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV, EU 651/2014) ten aanzien van 16 deelgebieden binnen SOFIE die zijn opgenomen op de Regionale Steunkaart SA.39108 (2014/n).

²² EU 1303/2013, artikel 37, lid 2, ad b

Het betreft:

- BU05991570 Charlois Zuidrand;
- BU05991571 Tarwewijk;
- BU05991572 Carnisse;
- BU05991573 Zuidwijk;
- BU05991574 Oud-Charlois;
- BU05991575 Wielewaal;
- BU05991576 Zuidplein;
- BU05991577 Pendrecht;
- BU05991578 Zuiderpark;
- BU05991593 Heijplaat;
- BU05992194 Waalhaven;
- BU05992196 Eemhaven;
- BU05992198 Waalhaven-Zuid;
- BU05991926 Nieuw-Mathenesse;
- BU05991085 Katendrecht;
- BU05991017 Kop van Zuid.

Deze gebieden komen in aanmerking voor Regionale stadsontwikkelingssteun ex artikel 16 van de AGVV. Conditioneel komt daarmee een breed scala aan projecten voor gedeeltelijke financiering vanuit SOFIE in aanmerking.

Duurzame energie

De AGVV geeft daarnaast ten aanzien van het thema Duurzame energie beperkt mogelijkheden. Gefaciliteerd wordt investeringssteun om ondernemingen in staat te stellen verder te gaan dan de EU normen inzake milieubescherming of - bij gebrek aan EU normen – het niveau van milieubescherming verder te verhogen. Hoofdstuk 1 (Algemene voorwaarden) en hoofdstuk 3, deel 7 (Steun voor milieubescherming) stellen de kaders waaraan moet worden tegemoet gekomen wil in het kader van SOFIE II met succes een beroep kunnen worden gedaan op deze vrijstellingsverordening. Deze kaders lijken gelet op de ambities beperkt hanteerbaar.

Vestigingsklimaat

Ook de situatie met betrekking tot het thema Vestigingsklimaat is gecompliceerd. Steun kan slechts fragmentarisch aan de orde zijn. Geografisch en thematisch.

Gelieerde thema's

Steun – anders dan via de zojuist aangehaalde artikelen uit de AGVV – kan daarnaast thematisch slechts fragmentarisch aan de orde zijn. Zo kan bodemsanering - een frequent voorkomend probleem bij de herstructurering van bedrijventerreinen - conditioneel op basis van hoofdstuk 7, artikel 45 ('Investeringssteun voor de sanering van verontreinigde terreinen') worden ondersteund. Ook kan bijvoorbeeld conditioneel ten aanzien van investeringssteun ten behoeve historische gebouwen/ materieel erfgoed gebruik worden gemaakt van hoofdstuk 11, artikel 53 ('Steun voor cultuur en instandhouding van het erfgoed').

Conclusie

De AGVV verschaft staatssteuntechnisch de ruimte om een deel van de Rotterdamse ambities vanuit SOFIE II te kunnen realiseren. Met name artikel 16 'Stadsontwikkelingssteun' biedt ten aanzien van de 16 deelgebieden uit de regionale steunkaart perspectief voor financiering vanuit SOFIE II.

Optie II: Steunmaatregel SA.34660 (2012/N)

In steunmaatregel SA.34660 (2012/N) staat geduid binnen welke contouren staatssteun in geval van de JESSICA fondsen SOFIE I, Energiefonds Den Haag (ED) en Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED) rechtmatig is. Bij deze notificatie is rekening gehouden met enige flexibiliteit ten aanzien van mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De volgende elementen zijn in het bijzonder van belang:

- SOFIE I kent ingevolge artikel 10 een specifieke geografische scope: het Stadshavensgebied;
- In artikel 11 wordt evenwel vooruitgelopen op de mogelijkheid een Holdingfonds op te richten voor de gehele Metropoolregio;
- Het gecombineerde totaalvermogen van de drie fondsen (EFRO + publieke en private cofinanciering op fonds en projectniveau) bedraagt € 80 mln. (artikel 65). Een belangrijk deel van deze "ruimte" is al vanuit ED, FRED en SOFIE I opgesoupeerd;
- Verhogingen met meer dan 20% moeten bij de EC worden aangemeld (artikel 66). I.e. bij een gecombineerd totaalvermogen > €96 mln.;
- De looptijd van de steunmaatregel eindigt op 31 december 2022 (artikel 69).

Conclusie

Steunmaatregel SA.34660 (2012/N) kent op onderdelen mogelijkheden om ook SOFIE II te accommoderen. Op onderdelen, (met name) omdat de geografisch scope (alleen Stadshavengebied) een bottleneck is voor een geografisch integrale aanpak. In geval het gecombineerd totaalvermogen (van ED, FRED, SOFIE I en II) meer bedraagt dan €96 miljoen moet (minimaal) een aanmelding bij de EC plaatsvinden.

Optie III: Staatssteunnotificatieprocedure

Een aparte notificatie op basis van de toepasselijke richtsnoeren (waaronder 'Richtsnoeren voor staatssteun voor milieubescherming en energie', MESK, C(2014) 2322/3) biedt het meeste perspectief op maatwerk. Een dergelijke procedure kent evenwel een lange doorlooptijd (6-9 maanden), terwijl daarnaast een forse (capaciteits)inzet benodigd is. Overwogen kan worden gezamenlijk met Den Haag een nieuw traject in te zetten.

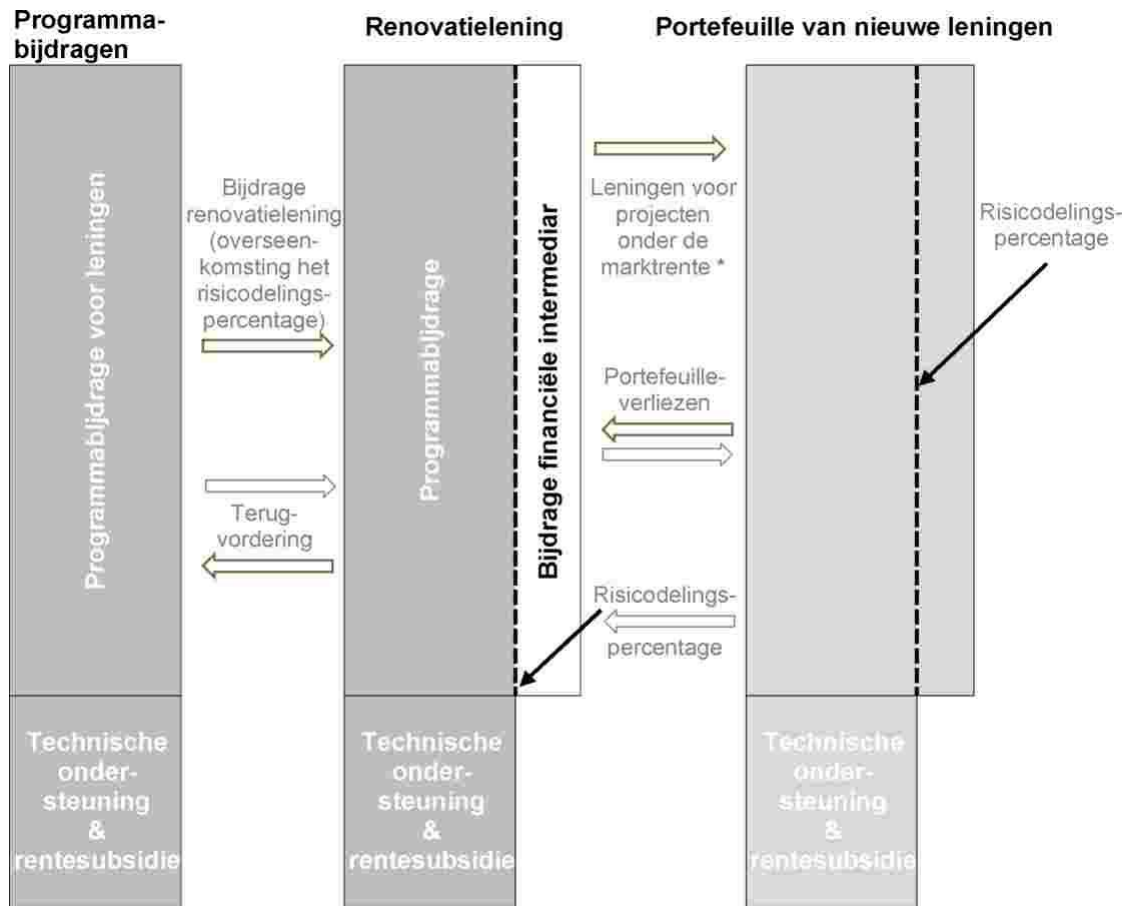
Conclusie

Een nieuw notificatietraject biedt voor de korte termijn geen oplossing. Voor de langere termijn evenwel kan een dergelijk traject wel perspectief bieden. Maatwerk is mogelijk. Daarbij kan worden overwogen in deze gezamenlijk met Den Haag op te trekken.

Optie IV: Off the shelf models

Vanuit het streven om het gebruik van op nationaal, regionaal, transnationaal of grensoverschrijdend niveau ingestelde financiële instrumenten, beheerd door of onder verantwoordelijkheid van de Managementautoriteit, te vergemakkelijken heeft de EC standaardvoorwaarden vastgesteld voor bepaalde financiële instrumenten (EU 1303/2013 artikel 38, lid 3, ad a). Deze standaardvoorwaarden zijn nader geduid in uitvoeringsverordening EU 964/2014. Bijlage IV - Lening voor energie-efficiëntie en hernieuwbare energie in de woningbouwsector (renovatielening) – is in de context van SOFIE II voor nu het meest van belang. Op 24 februari jl. is in COESIF verband het voorstel tot een Off the Shelf model voor een stedelijk ontwikkelingsfonds besproken.

Onderstaand de schematische voorstelling van het principe van de renovatielening.



* Het volledige rentevoordeel wordt doorberekend aan huiseigenaren

Figuur 5: Schematische voorstelling van het principe van de renovatielening (Bron EU 964/2014)

Onderstaand enkele kenmerkende passages in relatie tot bijlage IV van EU 964/2014,

Renovatielening:

- De renovatielening heeft de vorm van een leningenfonds dat wordt opgezet door een financiële intermediair met bijdragen uit het programma en een bijdrage van de financiële intermediair zelf om een portefeuille van nieuw verstrekte leningen te financieren, met uitsluiting van herfinanciering van bestaande leningen;
- Steun op het niveau van de financiële intermediair en het dakfonds is uitgesloten wanneer de financiële intermediair en de managementautoriteit of het dakfonds op enig moment de verliezen en voordelen in verhouding met hun bijdragen (pro rata) dragen en er sprake is van een economisch significante deelname van de financiële intermediair aan het instrument voor renovatieleningen (.....);
- De maximale risicodeling van het financieringsinstrument voor de eindontvangers bedraagt 85 % (dat wil zeggen: ten minste 15 % wordt verstrekt uit de eigen middelen van de financiële intermediair);

- Eindontvangers zijn natuurlijke personen, rechtspersonen of onafhankelijke beroepsbeoefenaren (economische activiteit), alsook beheerders of andere rechtspersonen die namens en ten behoeve van de eigenaren optreden, die gebouwen bezitten (appartementen of individuele huishoudens) en die maatregelen voor energie-efficiëntie of hernieuwbare energie ten uitvoer leggen die in aanmerking komen voor financiering uit hoofde van Verordening (EU) nr. 1303/2013 en programmasteun;
- Het maximumbedrag van een lening aan het fonds wordt vastgesteld op basis van de resultaten van de ex-antebeoordeling die de programmabijdrage aan het financieringsinstrument rechtvaardigt en wordt vastgesteld in de financieringsovereenkomst tussen de managementautoriteit, het dakfonds en de financiële intermediair. Het maximale bedrag per lening per individueel huishouden bedraagt 75 000 EUR. Leningen voor gebouwbeheerders zijn de som van de afzonderlijke huishoudens van het gebouw.

Uit de COESIF stukken zijn enkele kenmerkende elementen van het nieuwe Off the Shelf model voor een stedelijk ontwikkelingsfonds (UDF) te destilleren:

- Het UDF is een instrument gericht op het adresseren van de hoge concentratie van economische, milieu en sociale problemen in stedelijke gebieden die in de steunkaart zijn aangewezen²³;
- Het UDF heeft de vorm van een leningenfonds dat wordt opgezet en gemanaged door een financiële intermediair met bijdragen uit het programma, een bijdrage van minimaal 30% van de financiële intermediair zelf en co-investeerders op fondsniveau.

Conclusie

De renovatielening is inzetbaar voor een deel van de inhoudelijke/ thematische opgave waarvoor SOFIE II zich gesteld ziet. Het nog in ontwikkeling zijnde Urban Development Fund (i.e. SOFIE II) lijkt thematisch de volledige lading te dekken, echter geografisch zijn alleen de 8 Regionale Steunkaart gebieden SA.39108 (2014/n) in beeld (zie onder optie I, AGVV). Beide Off the shelf models hebben met elkaar gemeen dat zij alleen leningen (vreemd vermogen) kunnen verstrekken. Uit onderhavige analyse (zie 4.2.) blijkt dat het wenselijk is een bredere "range" aan instrumenten te kunnen inzetten. Ook risicodragend vermogen instrumenten (o.a. participaties, achtergestelde leningen, garanties) verdienen in sommige gevallen de voorkeur boven een vreemd vermogen instrument. Opvallend is voorts dat een fors beroep wordt gedaan op de eigen inbreng²⁴ in het fondsvermogen van de financiële intermediair. Uit de interviews is gebleken dat deze eis de animo onder intermediaire partijen om in te schrijven op een eventuele openbare aanbesteding in relatie tot de aanwerving van een fondsmanager bepaald niet zal vergroten.

²³ 'Assisted areas identified in a regional aid map in accordance with Articles 107(3)(a) and (c) of the Treaty'

²⁴ Betreft overigens ook een eis die de EIB stelt ten aanzien van haar eventuele bijdrage aan het fondskapitaal van SOFIE II

5.3 Conclusie

In onderstaande matrix zijn de voor- en nadelen van de zojuist aangehaalde opties om geoorloofd staatssteun te kunnen verstrekken overzichtelijk op een rij gezet en van een waardering voorzien (+ > positieve waardering, 0 > neutrale waardering, - > negatieve waardering).

	Geografische restrictie	Thematische restrictie	Keuze instrumenten	Eigen bijdrage fondsmanager	Snelheid implementatie
AGVV	0	0	+	+	+
Steunmaatregel SA 34660	-	0	+	+	+
Nieuwe steunmaatregel	+	+	+	0 ²⁵	-
Off the shelf; Renovatielening	+	-	-	-	+
Off the shelf: UDF	0	+	-	-	+

Tabel 14: Voor- en nadelen opties verstrekken geoorloofde staatssteun

Vanuit het voorgaand wordt geconcludeerd dat geen van voorgaande opties ideaal is. Voor de korte termijn gaat evenwel de voorkeur uit naar gebruikmaking van de AGVV (primair artikel 16) in combinatie met de actuele steunmaatregel (na melding). Dit heeft wel tot gevolg dat er enkele thematische restricties zijn en er – afhankelijk van welke vrijstelling gebruik wordt gemaakt - verschillende condities kunnen gelden.

Voor de langere termijn zou daarom moeten worden overwogen om een nieuwe staatssteunnotificatieprocedure in gang te zetten, al dan niet in combinatie met de gemeente Den Haag. Op deze wijze is maatwerk mogelijk, wat de effectiviteit van SOFIE II – en de flexibiliteit naar de toekomst toe - zal optimaliseren. In dat geval geldt echter het 'stand still' beginsel. Het fonds opereert gedurende het notificatietraject in dat geval voor eigen rekening en risico.

²⁵ Onbekend, maar waarschijnlijk.

zes

Lessen en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste lessen en aanbevelingen uit eerder onderzoek naar financiële instrumenten op het gebied van vestigingsklimaat en duurzame energie geïdentificeerd. Dit om zowel de ontwerp-, de implementatie- als de operationele fase van SOFIE II te optimaliseren. De selectie van voor de vergelijking relevante fondsen vindt plaats in 6.1. In 6.2 wordt nader ingegaan op de inhoudelijke en procesmatige afbakening van deze drie fasen. Aansluitend wordt in paragraaf 6.3 ingegaan op de vraag op welke wijze vanuit een risicoanalyse-benadering ontwerpspecificaties voor SOFIE II kunnen worden gedefinieerd. In belangrijke mate worden deze risico's ontleend uit de eerder benoemde succes- en faalfactoren. Elk geïdentificeerd risico wordt daarbij geduid in termen van impact op het (functioneren van) het financieringsinstrument in termen van "kans x gevolg".

6.1 Selectie fondsen

Er is een aantal nationale en regionale fondsen geselecteerd dat thematisch belangrijke overeenkomsten kent met SOFIE II. Daarbij is geen volledigheid nagestreefd, niet alle (thematisch) vergelijkbare fondsen die momenteel operationeel zijn (of recentelijk waren) zijn meegenomen. Dat levert in dit verband ook niet per definitie toegevoegde waarde op. Extra meerwaarde hebben wel die fondsen waarvan (tussentijdse) evaluaties beschikbaar zijn. In dit licht zijn onderstaande fondsen onderzocht:

- SOFIE I;
- Energiefonds Overijssel;
- Fonds energiebesparing huursector;
- Energiefonds Den Haag;
- Fonds Ruimte en Economie Den Haag;
- Herstructureringsmaatschappij bedrijventerreinen Overijssel²⁶.

6.2 Ontwerp-, implementatie- en operationele fase nader geduid

In het fondsstructureringsproces kunnen enkele typische fasen worden onderscheiden:

In de **ontwerpfase** wordt een revolverend fonds qua inhoudelijke doelstellingen en ambities gedefinieerd. In deze fase komen onder meer aan bod de investeringsstrategie (welke onder meer is gebaseerd op de uitkomsten van een behoefteonderzoek, het bedrijfsplan, de voeding, de governance, de fondsarchitectuur en de juridische opzet;

De **implementatiefase** heeft betrekking op het daadwerkelijk "neerzetten" van het fonds. De voeding van het fonds moet concreet gestalte krijgen, de fondsmanager moet via een geëigende aanbestedingsprocedure worden aangeworven, eventuele investeringscomite's en adviesraden moeten worden geïnstalleerd, het beheersysteem geïmplementeerd, etc, etc.

²⁶ Tussenevaluatie REB 2012-2015 provincie Overijssel; eindrapportage, Decisio, 2014

Tot slot kan de **operationele fase** worden onderscheiden. In deze fase worden verzoeken voor financiering ontvangen, beoordeeld, toe- dan wel afgewezen en beheerd. Beheer overigens niet alleen in relatie tot projecten, maar ook in relatie tot het fonds zelf. Het fonds wordt gemonitord en op gezette tijden geëvalueerd. Eén en ander kan bijvoorbeeld aanleiding zijn om de investeringsstrategie (in overleg met de fondsmanager) bij te stellen.

Elk van deze fasen kent zijn specifieke succes en faalfactoren. In paragraaf 6.2.1 – 6.2.3. worden per fase de meest relevante succes- en faalfactoren benoemd.

6.2.1 Lessen en aanbevelingen ontwerpfase

- Bouw voldoende **inhoudelijke en instrumentele flexibiliteit** in om mee te kunnen bewegen met veranderingen in de markt en nieuwe (beleid)uitdagingen;
- Overweeg een **holdingfonds-ontwikkelingsconstructie** op afstand van het publiek bestuur. Na de initiële besluitvorming over de oprichting van een dergelijke constructie handelt de holding (grotendeels) autonoom. Bestuurdersaansprakelijkheid kan worden geminimaliseerd, terwijl een dergelijke constructie daarnaast relatief meer flexibel is, mogelijkheid geeft tot risicospreiding op fondsniveau en daarnaast een hefboom op meerdere niveau's faciliteert;
- Alleen met een fors fondsvolume kan daadwerkelijk het verschil in een gebied worden gemaakt. Zet daarom maximaal in op het aantrekken van **additionele financiers op fondsniveau** waardoor er sprake is van een hefboomeffect. Hoewel de praktijk uitwijst dat bancaire kapitaal beperkt voorhanden is (bijvoorbeeld in relatie tot onroerend goed) kan preferentiële beloning vanuit ESI, partijen wellicht over de streep trekken;
- Zorg dat het fonds is opgelijnd met de Ex ante assessment en qua **inhoudelijke doelstellingen breed en ambitieus** is. **Financiële doelstellingen dienen realistisch** te zijn. Deze inhoudelijke en financiële doelstellingen dienen in heldere beoordelingscriteria te worden vertaald;
- **Staatssteun** is een belangrijk issue waar tijdig – en op drie verschillende niveau's - aandacht aan moet worden besteed. De toe te passen vrijstelling(sverordening) is van elementair belang bij het ontwerp van een fonds;
- Definieer **maatschappelijk rendement** (External rate of return) op voorhand en neem daarbij de operationalisatie/meetbaarheid in acht .

6.2.2 Lessen en aanbevelingen Implementatiefase

- Voor de aanwerving van een fondsmanager kan worden geopteerd voor een **(Europese) openbare aanbesteding of (quasi)inbesteding**. Beide opties hebben hun voor- en nadelen, welke zorgvuldig tegen elkaar moeten worden afgewogen. Daarbij dient onder meer na te worden gegaan op welke wijze aspecten als bekendheid met stakeholders en thematiek binnen een gebied, prestatiegerelateerde beloningscomponent, onafhankelijkheid ('arms length'), ervaring met EFRO (beheer) en de snelheid waarmee het fonds door de fondsmanager kan worden geoperationaliseerd het beste kunnen worden verzekerd.
- Zorg tijdig voor voldoende **technische en financiële expertise** om ook complexe projecten te kunnen beoordelen. Zowel bij de fondsmanager (c.q. het fondsmanagement team) als bij de onafhankelijke experts die de fondsmanager over een projectaanvraag adviseren (expertcommissie, adviescommissie);

- Draag er zorg voor dat het beheersysteem van aanvang af operationeel is en met de vereiste materie inhoudelijke expertise wordt gebruikt;
- Het is van belang de **investeringsstrategie** zodanig **concreet** vorm te geven dat de scope van het fonds en de selectiecriteria van projecten daaruit eenduidig kunnen worden afgeleid;

6.2.3 Lessen en aanbevelingen Operationalisatiefase

- Begin in een vroeg stadium met het **vullen van de projectenportfolio**. De praktijk leert dat veel fondsen een moeizame start kennen bij gebrek aan voldoende geschikte projecten;
- Zet in op de ontwikkeling van een **brede projectenportfolio**. Qua geografische en thematische scope, omvang, risicoprofiel, en – vaak daaraan gekoppeld – benodigde financieringsvorm;
- De **kwaliteit van projectaanvragen** is vaak zeer wisselend. Veel potentieel kansrijke aanvragen worden terzijde gelegd bij gebrek aan kwaliteit. Ga na wat de opties zijn om de kwaliteit van aanvragen op een hoger plan te brengen. Uiteraard moet daarbij afdoende worden geborgd dat de slager niet zijn eigen vlees keurt;
- Zorg voor een **snelle doorlooptijd** van de behandeling van projectenaanvragen;
- **Evalueer** het revolverende fonds op gezette tijden. Neem daarbij de inhoudelijke- en de instrumentele scope maar o.a. ook de governance onder de loep;
- **Cofinanciering op projectniveau** is een “must”. Een financieel instrument kan formeel gezien 100% financiering verstrekken. Het spreekt voor de kwaliteit van het projecten en de kwaliteit en betrokkenheid van de (potentiële) eindontvangers als deze in cofinanciering voorzien

6.3 Mitigeren risico's

Het vraagstuk op welke wijze vanuit een risicoanalyse-benadering ontwerpspecificaties voor SOFIE II kunnen worden gedefinieerd komt in deze paragraaf aan bod. Daarbij worden deze risico's in meerderheid ontleend uit de eerder benoemde succes- en faalfactoren. Elk geïdentificeerd risico wordt daarbij geduid in termen van impact op het (functioneren van) het financieringsinstrument in termen van “kans x gevolg”. Per risico worden voorts mitigerende maatregelen genoemd.

Risico		Impact		Mitigerende maatregel
		Kans	Gevolg	
Ontwerpfase				
1	Weinig aanbod aan projecten ten gevolge van veranderende (markt)omstandigheden	Groot	Groot	Flexibele investeringsstrategie t.a.v. doelgroep, thematische scope, projectomvang, instrumentering
2	Beperkte hefboomwerking op fondsniveau	Groot	Groot	Overweeg preferential remuneration en inzet EFRO als first loss om private partijen over de streep te trekken
3	Beperkte meetbaarheid ERR	Gemiddeld	Gering	Goed toepasbare indicatorenset (op basis openbare bronnen)

Risico		Impact		Mitigerende maatregel
		Kans	Gevolg	
Ontwerpfase				
4	Vertraging ontwerp en implementatie fonds ten gevolge van staatssteunimplicaties	Groot	Groot	Ga reeds in de aanvangfase van het ontwerp van het fonds na welke staatssteunvrijstellingsmogelijkheden kunnen worden gehanteerd. Overweeg het gebruik van 'of the shelf instruments'. In laatste instantie kan een aparte staatssteunnotificatie worden overwogen

Implementatiefase				
1	Gebrek aan technische/ financiële expertise fondsmanagement	Gering	Gemiddeld	Inzet – eventueel op ad hoc basis – van gespecialiseerde partijen
2	Onvoldoende functionerend fondsmanagement	Gemiddeld	Groot	Hanteer een zorgvuldig selectieproces bij de aanwerving van een fondsmanager: Openbare aanbesteding of (quasi) investering. Beoordelingscriteria o.m. ervaring/ track record (n.b. EFRO-beheer), bekendheid met stakeholders en gebied, snelheid operationaliseren, beloningsstructuur met financiële incentives, onafhankelijk opereren.

Operationele fase				
1	Vertraging vulling "brede" projectenport-folio	Gemiddeld	Groot	Reeds voor openstelling fonds aanjagen projectontwikkeling
2	(Technische) kwaliteit projectenportfolio onvoldoende	Groot	Groot	Extra inzet op bestaande/ eventuele nieuwe faciliteiten gericht op ondersteuning opstelling projectproposities
3	Hoog default percentage	Gemiddeld	Groot	Strenge selectie van projecten "aan de poort", tijdig ingrijpen fondsmanager op basis periodiek voortgangsoverleg en tussentijdse rapportages
4	Beperkte cofinanciering op projectniveau	Groot	Groot	Stel cofinanciering op projectniveau verplicht, hanteer niet te strikte criteria en uitgebreide randvoorwaarden
5	Breedte inzet instrumenten/ risicospreiding te beperkt	Groot	Groot	Voldoende fondsvolume
6	Moeizame, mogelijk zelfs verlieslatende opstartfase,	Gemiddeld	Gemiddeld	Zorg tijdig voor een brede projectenportfolio, monitor ontwikkelingen en stel eventueel de investeringsstrategie bij
7	Beheer dat niet voldoet aan de EFRO vereisten	Gemiddeld	Groot	Reeds voor openstelling van het fonds moet het beheersysteem cfr de EFRO vereisten ingericht zijn en de fondsmanager (team) getraind in het gebruik ervan.

zeven

Nawoord en vervolgstappen

Nawoord

Onderhavige analyse, die in het kader van de ex ante assessment blok 1 ('market assessment block') is uitgevoerd, wijst uit dat er sprake is van een investeringsgat tussen de €27 mln. en €44,1 mln. Daarmee wordt SOFIE II als het ware gelegitimeerd.

Dit investeringsgat is reeds geconstateerd bij een relatief beperkte invulling van de ambities die gemeente Rotterdam koestert ten aanzien van de thema's duurzame energie en vestigingsklimaat in beide geografische focusgebieden: Stadshavens en Rotterdam-Zuid. Want deze ambities reiken veel verder dan de scherpe focus die in deze analyse is gehanteerd. Dit geldt met name ten aanzien van het thema duurzame energie. Terwijl juist op dit thema de uitdagingen die de gemeente voor zichzelf heeft geformuleerd zeer ambitieus zijn en het een enorme opgave is om deze doelen daadwerkelijk te behalen. De figuren in paragraaf 2.2. ('Ambities en marktfalen duurzame energie') spreken voor zich.

Het is duidelijk dat vanuit marktpartijen deze uitdaging tot op heden in relatief beperkte mate is opgepakt, een bredere overheidsinterventie is noodzakelijk. Een overheidsinterventie die duidelijk verder moet strekken dan de 'verduurzaming van maatschappelijk vastgoed' – de insteek van deze ex ante assessment.

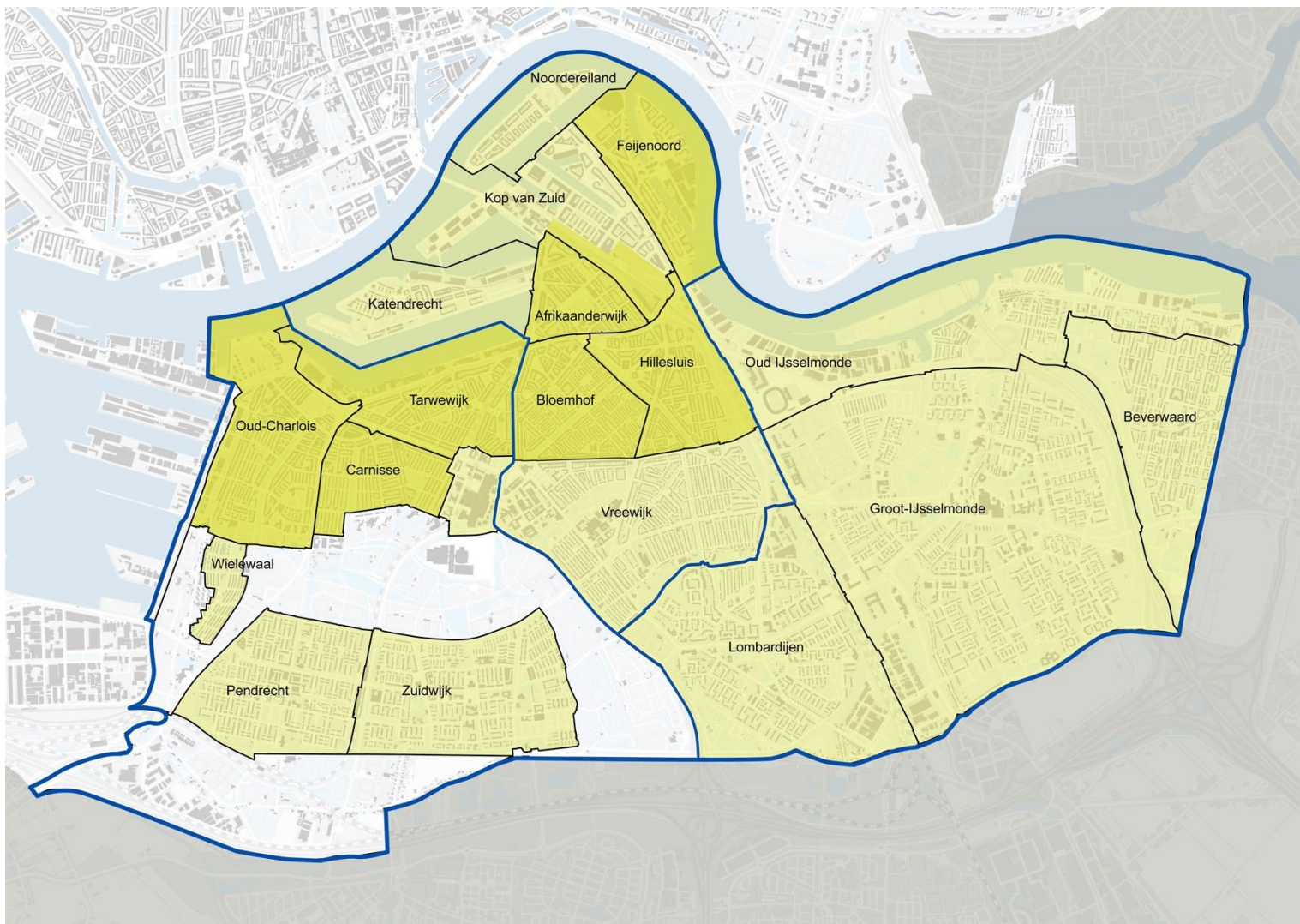
Vervolgstappen

Nadat het bestaansrecht van SOFIE II op basis van de ex ante assessment deel I is gelegitimeerd dient de ex ante assessment deel II ('management and delivery block') te worden uitgevoerd. Dit onderdeel heeft betrekking op de optimale vormgeving en aansturing van SOFIE II, kortweg de investeringsstrategie.

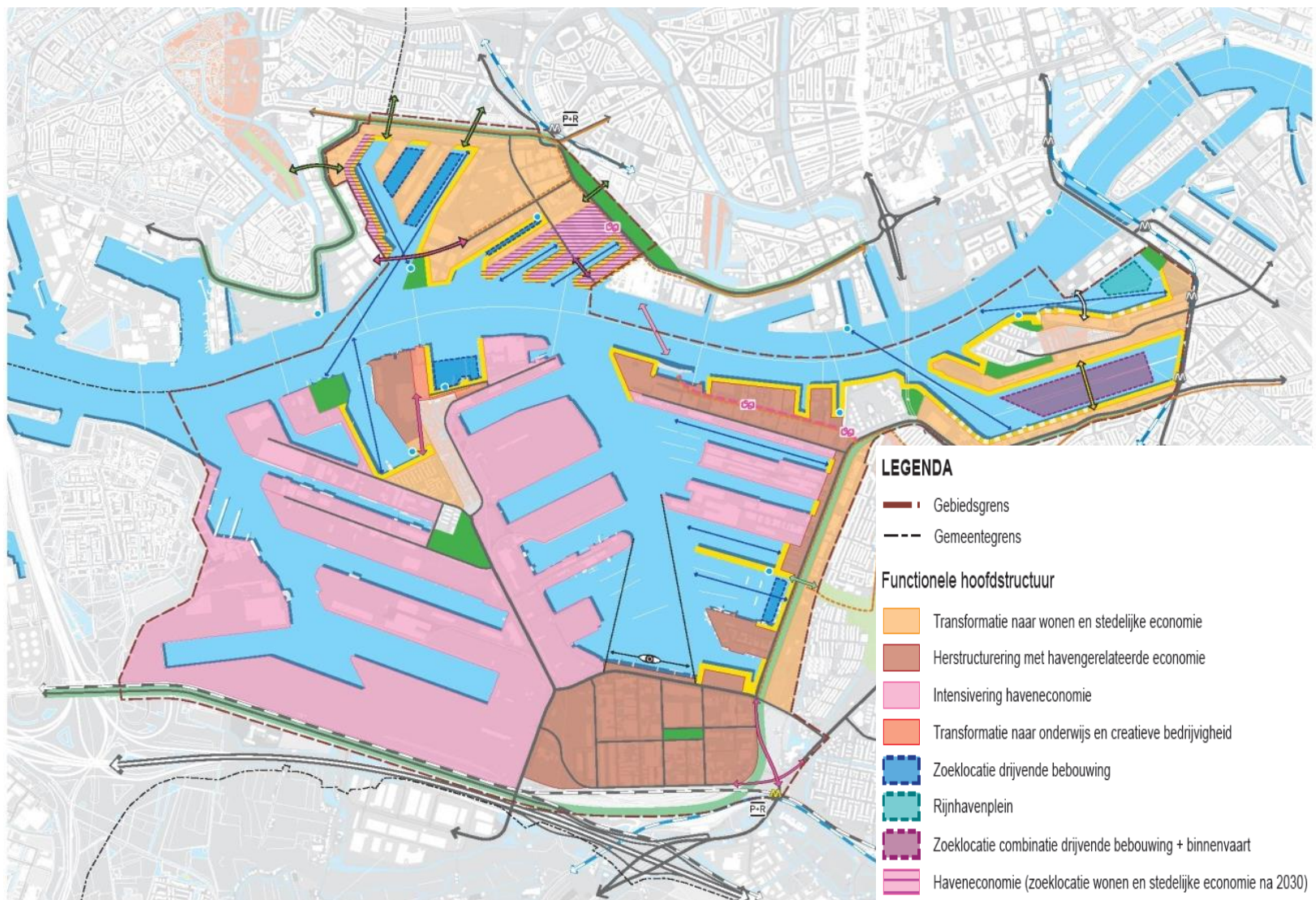
De voltooide assessment dient ter informatie te worden voorgelegd aan het Comité van Toezicht. Het is daarnaast verplicht een samenvatting van de bevindingen en de conclusies bekend te maken binnen drie maanden nadat het onderzoek is voltooid (op de MA-website).

Bijlage 1

Geografische afbakening Rotterdam Zuid



Geografische afbakening Stadshavens Rotterdam



Bijlage 3

Integrale tekstpassages Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II

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;

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 winkelpinten naar bedrijfsruimten, kantoor of atelier, als onderdeel van een bredere transformatieopgave.

Mogelijke begunstigen

Doelgroepen: Het MKB, kennisinstellingen.

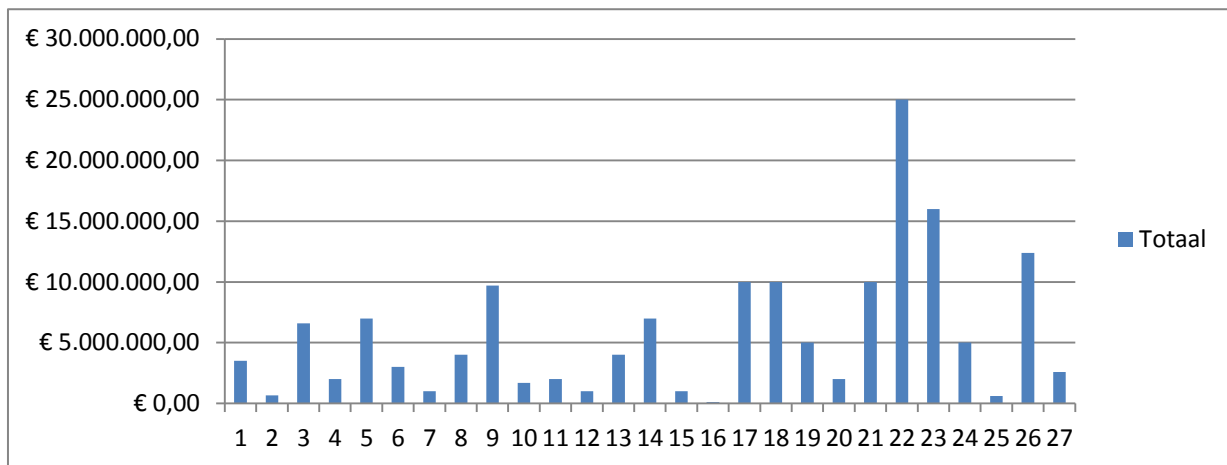
Bijlage 4

Projectenportfolio op basis interviews en deskresearch

Om de financieringsbehoefte in het SOFIE-II-gebied te bepalen zijn zowel "top-down" de verschillende kwantitatieve opgaven in het gebied bezien, als "bottom-up" - aan de hand van projectenportfolio's. Met name in verband met vertrouwelijke karakter van de informatie is besloten de portfolio's niet integraal weer te geven, maar te volstaan met enkele kengetallen en belangrijke bevindingen.

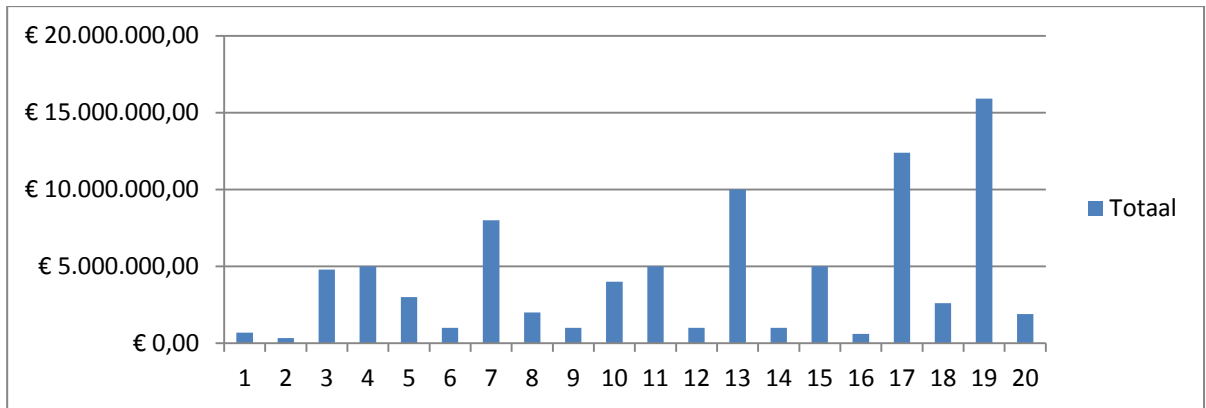
De input voor dit overzicht is geleverd door verschillende organisaties: WOCOZON, Programmabureau Stadshavens, fondsmanager SVn, Rabobank, Innovationquarter en de heren Berg en Van Essen. Het totaal aan geïdentificeerde projecten in de portfolio bedraagt 52.

Van deze 52 projecten vallen er 11 onder het thema duurzame energie en 36 onder vestigingsklimaat. Een van deze projecten valt onder allebei deze thema's, 6 projecten zijn niet gecategoriseerd. Van 27 projecten is een investeringsbedrag genoemd, van 20 projecten kon een investeringstekort worden berekend. Het totale geïdentificeerde investeringsbedrag komt uit op circa €150 mln. Het investeringsbedrag per project is hieronder weergegeven in een staafdiagram.



Het valt op dat er zowel grote projecten zijn van meer dan 10 miljoen euro, maar ook (een fors aantal) zeer kleine projecten. Het gemiddelde investeringsbedrag bedraagt circa €5.5 mln.

Het investeringstekort per project levert de volgende tabel op:



Het totale investeringsgat bedraagt circa €85 mln. Ook hier valt weer op dat er enkele projecten zijn met een groot tekort en enkele met maar een klein tekort aan financiering. Het tekort bedraagt gemiddeld circa 55%.

Bijlage 5

Wijken Stadshavens en Rotterdam-Zuid

Stadshavens en deelgebieden

Stadshavens Rotterdam bestrijkt een gebied van 1600ha en bestaat uit vier deelgebieden, elk met een eigen profiel en ontwikkelingsdynamiek:

- *Merwe- Vierhaven*
Het deelgebied Merwe- Vierhavens gaat zich de komende 30 jaar ontwikkelen tot een compleet nieuw stadsdeel op en aan het water. Wonen wordt gecombineerd met bedrijvigheid. Watermanagement, energie en hergebruik van materialen worden de leidende thema's. Stadshavens Rotterdam zoekt daarvoor actief naar marktpartijen, bedrijven en investeerders met een netwerk van eindgebruikers in de Food, Clean Tech en Medical sector om gezamenlijk het Merwe- Vierhavensgebied te ontwikkelen in de vorm van een Publiek-Private Samenwerking. Deze PPS voorziet in een gefaseerde gebiedsontwikkeling met maximale ruimte voor de markt en is gericht op verschillende sociaalmaatschappelijke, economische en fysieke ambities.
- *Rijn- Maashaven*
Het gebied Rijn- Maashaven ligt het dichtst tegen het centrum van de stad en vormt de showcase voor Stadshavens Rotterdam. Het drijvende Paviljoen Rijnhaven gaf een eerste aanzet naar verdere realisatie van drijvend bouwen.
- *Waal- Eemhaven*
Het Waal- Eemhavengebied vernieuwt en moderniseert met onder meer het fruitcluster, overslag voor containervervoer binnen Europa en stukgoedoverslag. Herstructurering maakt dit havencomplex duurzamer, bijvoorbeeld door een intensiever ruimtegebruik en door een groter aandeel van de goederen per binnenvaart of rail te vervoeren. Maritieme dienstverlening en maritieme industrie krijgen een sterk servicecluster aan de Waalhaven Oost en Zuid onder de naam Port Valley.
- *RDM-terrein / Heijplaat*
In dit deelgebied versterken (hoge)scholen, technologische bedrijven en innovatieve maakindustrie elkaar. Het dorp, ooit gebouwd voor werknemers van de Rotterdamsche Droogdok Maatschappij, krijgt weer verbinding met de havens en profiteert van de hernieuwde levendigheid door de komst van onderwijs en start-ups. RDM staat vanaf nu voor Research, Design and Manufacturing.

NPRZ gebied

- *Noordereiland*
Het Noordereiland heeft ongeveer 3.200 inwoners en is daarmee qua bevolkingsaantal een van de kleinere wijken van Rotterdam. Relatief veel inwoners zijn werkzaam binnen de kunst- en cultuursector. In tegenstelling tot de bedrijvigheid die tot enkele tientallen jaren geleden het beeld van Noordereiland bepaalde, is het nu vooral een woonwijk. Voor veel voorzieningen zijn de bewoners afhankelijk van het centrum van Rotterdam of Kop van Zuid. Deze liggen overigens beiden op loopafstand van de wijk.

- Kop van Zuid*

Kop van Zuid en het Entrepotgebied hebben ongeveer 7.600 inwoners. Het inkomens- en opleidingsniveau zijn over het algemeen relatief hoog, zeker in vergelijking met de omliggende wijken. In de wijk wonen mensen met veel verschillende culturele achtergronden.

De belangrijkste voorzieningen in de wijk zijn het monumentale winkel- en horecacentrum 'De Vijf Werelddelen'. Ook ligt daar de jachthaven City Marina Rotterdam. Ook heeft deze wijk Hogeschool INHolland, het belastingkantoor en het gerechtsgebouw. Daarnaast grenst aan Laan op Zuid een winkelgebied voor de dagelijkse boodschappen.
- Feijenoord*

De wijk Feijenoord heeft ruim 8.200 inwoners. Hiervan heeft ongeveer 85% een niet Nederlandse achtergrond. Zowel het opleidings- als inkomensniveau loopt achter op het Rotterdamse gemiddelde. Tegelijkertijd heeft de wijk de afgelopen jaren flink wat nieuwe bewoners aangetrokken met een hoger opleidings- en inkomensniveau, met name in het gebied rondom de Feijenoordkade.

De centrale wijkvoorziening (Proeftuin Feijenoord) is zich aan het verankeren in de wijk. De integrale programmering voor en door bewoners en professioneel ondersteund, stimuleert bewoners om mee te doen in de maatschappij. Verder is er een ecologische buurttuin en heeft Unilever een belangrijke vestiging in de wijk.
- Katendrecht*

Aan de oostzijde is de wijk verbonden met de Afrikaanderwijk. Het kent een unieke mix van historische panden en trendy nieuwbouw. Katendrecht is een van de populairste wijken van Rotterdam en heeft de afgelopen jaren een enorme metamorfose ondergaan. Van een beruchte probleemwijk waar de meeste mensen liever niet kwamen, is het nu een van de meest populaire en veilige wijken van Rotterdam. In februari 2012 werd Katendrecht via de Rijnhavenbrug verbonden met Wilhelminapier.
- Afrikaanderwijk*

De Afrikaanderwijk heeft veel wijkoverstijgende voorzieningen en het bruist van de activiteiten. Naast de tweewekelijks markt bevinden zich een aantal andere belangrijke functies in het centrum van de wijk, onder andere het winkelgebied, het grote Afrikaanderpark, LCC 't Klooster, het zwembad en sporthal Afrikaanderplein. Hiermee fungeert de wijk ook als sociaal-cultureel voorzieningencentrum van het gebied Feijenoord. Het zwembad en de sporthal worden in 2019 vervangen door nieuwbouw in het Huis op Zuid aan de Laan op Zuid.
- Oud-Charlois*

De kracht van Oud-Charlois zit in de karaktervolle en groene omgeving én in de bevlogen bewoners. Tegenwoordig is de wijk thuishaven voor meer dan 150 kunstenaars en creatieve ondernemers. De wijk telt veel actieve bewonersgroepen die zich inzetten voor hun medebewoners en voor verbeteringen in de wijk. Het winkelaanbod in Oud-Charlois concentreert zich aan de Wolphaertsbocht, Katendrechtse Lagedijk en Boergoensestraat. Er zijn vier basisscholen. Oud-Charlois telt vijf scholen voor voortgezet onderwijs, die leerlingen trekken uit heel Rotterdam-Zuid. In wijkgebouw Oud-Charlois worden cursussen en diverse activiteiten georganiseerd en er is een bibliotheek gevestigd. Er zijn twee wijkparken: het Dokhavenpark en het Karel de Stouteplantsoen.

- Tarwewijk*

De wijk is centraal gelegen ten zuiden van de Maashaven, dichtbij het stadscentrum, het Zuiderpark en winkelcentrum Zuidplein.

De levendige Tarwewijk is een echte oude stadswijk, met veel portiekwoningen en een klein aantal eengezinswoningen. Aan het eind van de vorige eeuw zijn in de Millinxbuurt op grote schaal woningen gerenoveerd. Om er een wijkpark te creëren zijn woonblokken gesloopt. Aan de noordkant van de wijk ligt de Maashaven, waar nog steeds bedrijvigheid te vinden is.
- Bloemhof*

Bloemhof is dichtbebouwd en dichtbevolkt. Naast veel sociale woningbouw, is een groot deel particulier woningbezit. Het noordelijk deel karakteriseert zich met portiekwoningen, terwijl in het zuidelijk deel vooral bestaat uit laagbouw met veel kleine straatjes. De Lange Hilleweg, de belangrijkste verkeersader van de wijk, scheidt de twee buurten.
- Hillesluis*

Hillesluis heeft bijna 12.000 inwoners. Het gemiddelde opleidings- en inkomensniveau is in verhouding met de rest van de stad laag. Hillesluis is kinderrijk en multicultureel. Een groot deel van de bevolking heeft een andere culturele achtergrond.

Winkelboulevard Zuid is de centrale as van de Hillesluis. Het winkelaanbod op de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk is groot en divers en sluit goed aan op de behoeften van de omwonenden, maar is ook aantrekkelijk voor een groter publiek. In de komende jaren wordt het winkelaanbod verder verbeterd. Gezondheidscentrum 't Slag biedt voor vele bewoners een uitkomst met onder meer een bibliotheek, fysiotherapie, huisartsenpraktijk, VraagWijzer en apotheek. In het Colosseumpark en het Varkenoordsepark is veel ruimte om te sporten, spelen en barbecueën.
- Oud IJsselmonde*

Aan het oorspronkelijke dijkdorp IJsselmonde. De historische dorpskern vormt het hart van de huidige wijk. Oud IJsselmonde is een rustige plek met een groen karakter. De wijk wordt begrensd door de Nieuwe Maas in het noorden, de autosnelweg A16 in het zuidwesten en de wijk Beverwaard in het oosten.
- Carnisse*

Carnisse telt rond de 10.000 inwoners. De woningvoorraad bestaat vooral uit twee- en drie-kamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen: circa 75%. Carnisse ligt zeer centraal, met rond de wijk tal van voorzieningen op loopafstand: winkelcentrum Zuidplein, Theater Zuidplein, Zwembad Charlois en beurs- en evenementenhal Ahoy. Metro- en busstation Zuidplein biedt openbaar vervoer in alle richtingen en via de Maastunnel is men snel in het Centrum. Mogelijkheden tot sporten, spelen en recreëren vindt men ruimschoots in het Zuiderpark. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er de winkels rond de Dorpsweg, de Katendrechtse Lagedijk en Pleinweg.
- Vreewijk*

Vreewijk is een rustig woongebied in Feijenoord, met de voorzieningen die daarbij horen. Er zijn vijf basisscholen: de Mare, de Pnielschool, de Vreewijkschool, de Akkers en het Festijn. Ook het voortgezet onderwijs is goed vertegenwoordigd in de wijk, met het Calvin, het Zuiderpark college en het Sint Montfort. Op de Groenezoom

zitten winkels voor dagelijkse boodschappen. Sporten kan in de sporthal of de sportvelden aan de Enk. Midden in de wijk ligt een groot park: de Valkeniersweide. Bijzondere plekken in de wijk zijn speeltuin De Vaan, de educatieve tuin, de buurtcentra De Brink en de Klup. Laurens heeft een aantal voorzieningen voor ouderen in de wijk en in het Motorstraatgebied zit het Ikazia ziekenhuis.

- *Groot-IJsselmonde*

In Groot IJsselmonde wonen ongeveer 27.000 mensen. De wijk bestaat uit de buurten Groenenhagen-Tuinenhoven, Zomerland, Sportdorp, Kreekhuisen, Hordijkerveld, Reyeroord en De Veranda.

Groot IJsselmonde heeft hoogbouw en laagbouw, is ruim opgezet, heeft veel groen en is waterrijk. Er zijn tal van sport,- en speelvoorzieningen voor jong en oud.

In het centrum van de wijk bevinden zich het winkelcentrum Keizerswaard, de bibliotheek en het cultuurpodium Islemunda. Winkelcentrum Keizerswaard is het grootste van IJsselmonde en het één na grootste winkelcentrum op Zuid.

- *Beverwaard*

In de Beverwaard wonen ruim 12.000 bewoners. Het is een wijk waar je je buren kent en waar een gevoel van saamhorigheid heerst. Wijkbewoners en betrokkenen omschrijven de Beverwaard als een karaktervolle wijk met een dorps sfeer. Beverwaard heeft de kwaliteiten in zich om dé familiewijk van IJsselmonde en misschien zelfs van heel Rotterdam-Zuid te worden.

Aan de Oude Watering is het centrale winkelcentrum van de Beverwaard. Regelmatig worden in de wijk gezellige activiteiten georganiseerd voor jong en oud, zoals het jaarlijkse wijkfeest.

Ten zuiden van de Beverwaard, in de driehoek 'zuidpunt Beverwaard' ligt de nieuwste tramremise van de RET. Er is een P+R voorziening met 500 parkeerplaatsen. De nieuwe remise vervangt de oude remise aan de Hilledijk.

- *Wielewaal*

Ondanks de kleine woningen is De Wielewaal een geliefde woonwijk en menig bewoner woont er dan ook al vele jaren. Logischerwijs zijn één- en tweepersoonshuishoudens tegenwoordig in de meerderheid, maar gezinnen met kinderen zijn er ook. De bewoners hebben zich altijd sterk gemaakt voor het behoud van hun rustige wijk. Na de grote vernieuwingsoperatie willen de meesten dan ook terugkeren.

Voor de meeste voorzieningen moeten bewoners de wijk uit. ASVZ Wielewaal heeft een kleine buurtsuper en ook in het restaurant zijn wijkbewoners van harte welkom. In de wijk zijn geen onderwijsinstellingen en gezondheidsvoorzieningen. In de omgeving van de Wielewaal bevinden zich wel een aantal voorzieningen die heel Charlois bedienen: het Zuiderpark, Sporthal Wielewaal en Kinderboerderij De Molenwei liggen als het ware om de hoek.

- *Pendrecht*

Pendrecht telt veel actieve bewoners. Met grote creativiteit ontplooiën zij tal van activiteiten en evenementen. Bijzonder is de Pendrecht Universiteit, waarin wijkbewoners hun kennis over de wijk graag delen met politici en professionals. Plein 1953 in het midden van de wijk is het 'winkelhart' van Pendrecht; hier kan men terecht voor de dagelijkse boodschappen. De wijk telt vier basisscholen. In de afgelopen jaren is geïnvesteerd in kindvriendelijke routes door de wijk. Aan de randen van Pendrecht zijn veel sportvoorzieningen. Met het Zuiderpark als

'achtertuin' heeft Pendrecht op loopafstand een gebied waar men kan spelen, sporten en recreëren.

- *Zuidwijk*

De wijk wordt omsloten door de Vaanweg, het Havenspoorpad, de Zuiderparkweg en de Oldegaarde. Ten noorden van de wijk ligt het Zuiderpark.

Zuidwijk is gebouwd in de jaren vijftig. De wijk wordt gekenmerkt door veel groen, uitstekende voorzieningen, goed openbaar vervoer en een prettig woon- en leefklimaat.

- *Lombardijen*

Centraal tussen de verschillende buurten ligt het Spinozapark. Lombardijen ligt ten westen van de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht, binnen een straal van ruim een kilometer rondom station Rotterdam Lombardijen. Na een grootschalige herstructurering is het aantal huurwoningen afgenomen en het aantal koopwoningen toegenomen.

Bijlage 6

Steunkaartgebieden Rotterdam

Voor Rotterdam worden de volgende buurten genoemd op de steunkaart. Dikgedrukte zijn de SOFIE gebieden.

- **BU05991570 Charlois Zuidrand;**
- **BU05991571 Tarwewijk;**
- **BU05991572 Carnisse;**
- **BU05991573 Zuidwijk;**
- **BU05991574 Oud-Charlois;**
- **BU05991575 Wielewaal;**
- **BU05991576 Zuidplein;**
- **BU05991577 Pendrecht;**
- **BU05991578 Zuiderpark;**
- **BU05991593 Heijplaat;**
- BU05991692 Hoogvliet-Noord;
- BU05991699 Hoogvliet-Zuid;
- **BU05992194 Waalhaven;**
- **BU05992196 Eemhaven;**
- **BU05992198 Waalhaven-Zuid;**
- BU05992295 Vondelingenplaat;
- BU05992306 Botlek;
- BU05992307 Europoort;
- BU05992308 Maasvlakte;
- BU05990327 Oud-Mathenesse;
- BU05991853 Spaanse Polder;
- BU05990328 Witte Dorp;
- **BU05991926 Nieuw-Mathenesse;**
- **BU05991085 Katendrecht;**
- **BU05991017 Kop van Zuid.**

Bijlage 7

Overzicht aanbod (externe) financiering

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de – in het kader van deze ex ante assesment – meest relevante regelingen. Het handelt daarbij naast subsidieregelingen primair om fiscale- en financieringstrumenten die met name van overheidszijde actueel worden aangeboden. Het betreft in meerderheid regelingen gericht op investeringen. Onderscheid wordt gemaakt naar een drietal schaalniveau's: Europees, nationaal en regionaal/ lokaal.

Europees

Naam instrument	Omschrijving	Duurzame energie				Vestigings- klimaat		
		Opwekken	Opwekken	Hergebruik	Besparing	Detailhandel	Kantoren	bedrijfsnallen
LIFE	Financiering van projecten gericht op de ontwikkeling en uitvoering van Europees natuur- en milieubeleid	x		x	x			
Europees Energie Efficiency Fonds (EEE-F)	Financiering van met name decentrale overheden en leveranciers van energiediensten ten behoeve van ondersteuning van uitvoering van klimaat- en energiedoelstellingen van de EU	x		x	x			
European Local Energy Assistance (ELENA)	Subsidie voor lokale overheden ter dekking van de voorbereidingskosten van grootschalige investeringen op het gebied van klimaat en duurzame energie	x		x	x			
Europees Fonds voor Strategische Investeringen (EFSI of Juncker fonds)	Het fonds richt zich onder meer op investeringen in infrastructuur, onderzoek, duurzaamheid en het midden- en kleinbedrijf. De EIB hanteert een fikse ondergrens voor projectomvang; officieus 30 miljoen euro, maar ook kleinere volumes zijn bespreekbaar	x		x	x	x	x	x
Europees Fonds voor Regionale ontwikkeling (EFRO)	Europees subsidieprogramma dat inzetbaar is voor regionale ontwikkeling en in Nederland landsdelig wordt ingezet	x		x	x	x	x	x
Europese Investeringsbank (EIB)	Europese bancaire instelling welke lange termijn financieringen verstrekt en adviesdiensten levert	x		x	x	x	x	x
Private finance for Energy Efficiency (PF4EE)	Instrument gericht op toegang tot betaalbare commerciële financiering voor investeringen gericht op energie-efficiëntie	x		x	x			

Nationaal

Naam instrument	Omschrijving	Duurzame energie				Vestigings- klimaat		
		Opwekken	Opwekken	Hergebruik	Besparing	Detailhandel	Kantoren	bedrijfs- hallen
Subsidierегeling Energiebesparing en duurzame energie sportaccommodaties (EDS)	Deze regeling ten behoeve van sportorganisaties en sportverenigingen is gericht op investeringen in energie-besparing en toepassing van duurzame energie in relatie tot sportaccommodaties	x			x			
Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)	Het stimuleren van de productie van duurzame energie door middel van met name relatief kleine productie-installaties	x						
Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP)	Subsidierегeling voor verhuurders van bestaande huurwoning(en) in de gereguleerde huursector om de energieprestatie van huurwoningen onder de liberalisatiegrens te verbeteren.	x		x	x			
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	Fiscaal voordeel voor ondernemers in de huursector die investeren in huurwoningen. Het gaat om bouw of verbouw van woningen, sloop van woningen in krimpgebieden of transformatie van vastgoed naar woonfunctie					x	x	x
Nationaal Energiebespaarfonds (NEF)	Het NEF versterkt aantrekkelijke leningen aan particuliere woningeigenaren en VVE's om energiezuinige maatregelen te treffen				x			
Milieu-investeringsaftrek (MIA) en de Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (Vamil)	Fiscale stimuleringsregeling voor ondernemers gericht op milieuvriendelijke investeringen	x		x	x			
SDE+ 2016	Subsidierегeling voor bedrijven en non-profitinstellingen die duurzame energie produceren uit schone energiebronnen zoals zon, wind, geothermie, windenergie en biomassa	x		x				
Energie-investeringsaftrek (EIA)	Fiscaal voordeel voor bedrijven die investeren in energiezuinige technieken en duurzame energie	x		x				
Fonds Energiebesparing Huursector (FEH)	Het FEH biedt voor verhuurders van woningen de mogelijkheid een laagrentende lening aan te vragen voor projecten bestaande uit minimaal 5 bestaande woningen, met een zeer hoge energiebesparingsambitie	x		x	x			

Regionaal/ lokaal

Naam instrument	Omschrijving	Duurzame energie				Vestigings- klimaat		
		Opwekken	Opwekken	Hergebruik	Besparing	Detailhandel	Kantoren	bedrijfs- hallen
Rabobank Rotterdam Fonds	Ondersteunt projecten met maatschappelijke meerwaarde binnen de zes thema's ondernemerschap, jongeren, sport, woonaantrekkelijkheid, circulaire economie en/of Banking4Food.	x		x	x	x	x	x
Stichting Job Dura Fonds	Het ondersteunen en stimuleren van initiatieven die de bebouwde omgeving van groot Rotterdam duurzaam innoveren en helpen opbloeien.	x		x	x	x	x	x

Bijlage 8

Overzicht respondenten en geraadpleegde experts

Persoon

Organisatie

Peter Klevering

Ballast Nedam

Adriaan Visser

Gemeente Rotterdam

Ruud van Raak

Gemeente Rotterdam

Fred Akerboom

Gemeente Rotterdam

Hendrik-Jan Bosch

Gemeente Rotterdam

Carl Berg

Gemeente Rotterdam

Sander van der Wal

InnovationQuarter

Hans Klein Swormink

Kamer van Koophandel

Marco Pastors

Nationaal programma Hart van Zuid

Martijn Epskamp

OBI

Pieter van Essen

ParkPort Projects

Arjen van Klink

Rabobank

Koen Westhof

Rebel

Jan Hoogestijn

Rotterdam Media Commission

Penny Nugteren

Rotterdam Sportsupport

Richard Luigjes

Stichting Volkshuisvesting Nederland

Ronald v. der Klauw

WOCOZON

Alex Moret, Pim Dumas

Woonbron

Marlies Mulder

Zakenpartners Rotterdam Zuid

Bijlage 9

Overzicht geraadpleegde bronnen

Areaal Advies (2015): Winkel , werkplek of woning

Bureau Stedelijke Planning (2015): Rotterdam Hart van Zuid, Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma

Decisio (2014): Eindrapportage tussenevaluatie REB 2012-2015 provincie Overijssel

DHV (2011): Toekomst winkelgebieden Rotterdam Zuid

DTNP (2014): Detailhandelsmonitor 2014 Stadsregio Rotterdam

DTZ Zadelhoff (2016): Factsheet kantorenmarkt Rotterdam en omgeving

Dubbeling (2014): Gulden Feniks: grote variëteit in hergebruik

Economische Programmaraad Zuidvleugel (2014): Koers 2020, Van schone slaapster tot lichtend voorbeeld

ERAC (2014): Tussentijdse evaluatie SOFIE

Europese Commissie (2012): Financial regulation EU 966/2012

Europese Commissie (2013): Algemene bepalingen EU 1303/2013

Europese Commissie (2014): Steunmaatregel SA.39108 (2014/N) – Nederland Regionale-steunkaart

Europese Commissie/ Europese Investeringsbank (2014): Ex ante assessment methodology for financial instruments in the 2014-2020 programming period

- Volume I: General methodology covering all thematic objectives
- Volume IV: Supporting the shift towards low-carbon economy
- Volume V: Financial instruments for urban and territorial development

Europese Commissie (2014): Algemene groepsvrijstellingsverordening EU 651/2014

Europese Commissie (2014): Uitvoeringsverordening standaardvoorwaarden voor financieringsinstrumenten EU 964/2014

Europese Commissie (2015): Commission Implementing Regulation amending Implementing Regulation (EU) no 964/2014 as regards standard terms and conditions for financial instruments for a co-investment facility and for an urban development fund (draft)

Gemeente Rotterdam Onderzoek en Business Intelligence (2014): Monitor bedrijventerreinen Stadsregio Rotterdam 2104

Gemeente Rotterdam (2013): Navigator Werklocaties Rotterdam 2013-2023

Gemeente Rotterdam (2015): Programma Duurzaam 2015-2018

Gemeente Rotterdam (2015): Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II

Gemeente Rotterdam (2009): The Rotterdam Energy Approach and Planning (REAP)

Gemeente Rotterdam e.a. (2013): Versnelling 010

Gemeente Rotterdam (2007): Stadsvisie Rotterdam, ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Gemeente Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam (2011): Structuurvisie Stadshavens Rotterdam

HEID (2015): Zelfevaluatie JESSICA-pilot Den Haag

ING (2014): Winkelgebied 2025

Muller (2009): De Amsterdamse transformatiemarkt: opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie

NEPROM (2014): Nieuwsbrief aanpak leegstand kantoren

NVM business (2014): Winkelmarkten grote steden 2014

Planbureau voor de Leefomgeving (2014): Energiebesparen gaat niet vanzelf. Evaluatie energiebesparingsbeleid voor de gebouwde omgeving

Programmabureau NPRZ (2015): Nationaal programma Rotterdam Zuid; Uitvoeringsprogramma 2015-2018

Programmabureau Stadshavens (2016): Investeringsstrategie Stadshavens (concept)

Provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland en de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht (2014): Operationeel programma Kansen voor West II

PWC (2015): Ex-ante assessment Warmtefonds Zuid-Holland

Rotterdam Climate Initiative (2013): Investeren in duurzame groei, Rotterdamse Duurzaamheidsmonitor 2013

Rotterdam Climate Initiative (2013): Actieplan Energie

Seinpost, Marco Henssen architecten bv (2015): Nieuwe woonmilieus in leegstaande winkelgebieden

SER (2013): Energieakkoord voor duurzame groei

Stadshavens Rotterdam (2015): Rotterdam innovation district

Stadsontwikkeling Rotterdam (2013): Detailhandel Rotterdam: 'Een stad waar winkelen een plezier is!'

Stadsregio Rotterdam (2012): Beleid Detailhandelsstructuur

Stadsregio Rotterdam (2013): Regionaal kantorenprogramma stadsregio Rotterdam 2013/2014

Twijnstra Gudde (2014): Evaluatie Energiefonds Overijssel