

Investeringsstrategie- en reglement

van het StadshavensOntwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE)
2018 - 2024

Vastgesteld door het Investeringscomité op 15 september 2021 en waarbij het Addendum van 17 november 2020 ongewijzigd is gebleven.

Gebaseerd op ondermeer de laatste Investeringsstrategie van de Vennootschap voor de Programmaperiode 2013 – 2015, de uitkomsten van Ex Ante assessment(s), de EU (structuurfonds)regelgeving, het Operationeel Programma Kansen voor West II (2014-2020), het Uitvoeringsprogramma Kansen-voor-Rotterdam II, de Overeenkomst van Vennootschap en Omnibus Financieringsinstrumenten ED-FRED en SOFIE van de Managementautoriteit Operationeel Programma West-Nederland (SA.56251).

1. Investeringsstrategie

Op grond van artikel 17.3 onder b. van de Overeenkomst van Vennootschap van het StadshavensontwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) C.V. is de oorspronkelijk vastgestelde en vigerende Investeringsstrategie d.d. 28 januari 2015 aangepast door het Investeringscomité in haar vergadering van 19 juni 2018. In de vergadering van 17 november 2020 en is tevens een Addendum aan de Investeringsstrategie toegevoegd. Door het Investeringscomité de tekst van de Investeringsstrategie op 15 september 2021 opnieuw gewijzigd; het Addendum is ongewijzigd gebleven. De nieuwe integrale tekst van de Investeringsstrategie- en het reglement luidt met ingang van laatstgenoemde datum als volgt en is van toepassing op projecten die vanaf dat moment worden gefinancierd:

1.1 Inleiding

Het StadshavensOntwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) C.V. (hierna: 'fonds') is een fonds met een maatschappelijke doelstelling. Het fonds is op 19 juli 2013 opgericht. Het fonds heeft oorspronkelijk tot doel het revitaliseren van het Stadshavensgebied in Rotterdam. In deze Investeringsstrategie wordt het doel verbreed. Binnen de kaders van de Investeringsstrategie kan het fonds financiële middelen verkrijgen en revolverend uitzetten in projecten, die zich niet alleen richten op investeringen in het verbeteren van vestigingslocaties, maar ook op energie(transitie)projecten die bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkeling. Om dat doel in de nieuwe strategie te bereiken, wordt het fonds niet alleen uitgebreid qua thema, maar ook de geografische reikwijdte van het fonds wordt verbreed.

Het fonds maakt daarbij gebruik van Financieringsinstrumenten binnen de kaders van de in deze Investeringsstrategie genoemde beleidsprogramma's. Op die manier draagt het fonds bij aan de verwezenlijking van een of meer specifieke maatschappelijke doelstelling(en).

Financieringsinstrumenten worden uitgevoerd om investeringen te steunen die naar verwachting financieel levensvatbaar zijn en onvoldoende door de markt worden gefinancierd. Bij de toepassing van de bepalingen van titel IV van de EU Verordening 1303/2013 voldoen de Managementautoriteit, de instanties die de fondsen van fondsen uitvoeren en de instantie(s) die financieringsinstrumenten uitvoeren aan het toepasselijke recht, in het bijzonder met betrekking tot Staatssteun en overheidsopdrachten.

Het fonds faciliteert investeringen in stedelijke projecten die vanuit conventionele, commerciële financiering op het moment van aanvraag niet (of niet volledig) kunnen worden ondersteund ('marktfaalen'), maar die wel een duidelijke commerciële ratio, een intern rendementsniveau en een grote maatschappelijke baat hebben. Het fonds kan deze investeringen ondersteunen met financieringsinstrumenten in de vorm van: leningen, garanties en participaties.

Ondermeer uit een tussentijdse evaluatie door adviesbureau ERAC¹ is gebleken dat het fonds met 'maatwerk-financieringen' een belangrijk positief financieel en maatschappelijk rendement heeft kunnen realiseren. Uit Ex-Ante onderzoek in 2015 door PWC² is komen vast te staan dat regionale doelstellingen niet worden gehaald. Hieraan ligt marktfaalen ten grondslag. Dat komt ondermeer doordat businesscases door de markt (nog) te risicovol worden bevonden en/of dat er (nog) onvoldoende inkomsten worden gegenereerd om de kosten te kunnen dekken. Daarbij wordt

¹ Tussentijdse evaluatie SOFIE (European and Regional Affairs Consultants, ERAC B.V., 2014).

² Ex-Ante assessment voor het Warmtefonds Provincie Zuid-Holland, gemeente Rotterdam en gemeente Den Haag (PWC, 2015).

onvoldoende rekening gehouden met de negatieve maatschappelijke gevolgen (onder meer CO₂ uitstoot) van traditionele energieproductie-, en consumptie. De maatschappelijke baten van warmte projecten komen in feite onvoldoende tot uitdrukking in de business cases van deze projecten. Om in dit marktfalen te voorzien, is het vanuit deze analyse opportuun Financieringsinstrumenten in te zetten in die energie(transitie)projecten die bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkelingen waar de markt faalt.

Energie(transitie)projecten op provinciaal niveau

Bij de uitwerking van dit voornemen (tot de inzet van Financieringsinstrumenten bij energie(transitie)projecten die bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkeling) is door partijen geconcludeerd dat via de bestaande fondsen in Rotterdam (SOFIE) en Den Haag (ED), de middelen sneller en meer adequaat kunnen worden uitgezet dan via een gezamenlijk nieuw op te richten revolverend fonds. Dit heeft ertoe geleid dat de provincie Zuid-Holland haar EFRO-middelen, inclusief de cofinanciering van het Rijk, door middel van subsidies aan het StadshavensontwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) van Rotterdam en het Energiefonds Den Haag (ED) zal inzetten. Het bestedingsdoel van het provinciale deel van de Kansen voor West II 'low carbon' middelen is vastgelegd in een Investeringskader³. Deze middelen kunnen zowel in relatie tot vraag- als ten aanzien van aanbodgerichte duurzame warmteprojecten worden aangewend. Als geografische scope geldt de gehele provincie Zuid-Holland.

Energie(transitie) en verbetering vestigingslocaties op gemeentelijk niveau

Ondanks de hoge ambities en inzet van Rotterdam om een blijvend aantrekkelijk vestigingsklimaat te scheppen in een duurzame en klimaatneutrale omgeving, blijven investeringen achter. Volgens Ex Ante assessment deel I⁴ zijn daar verschillende vormen van marktfalen debet aan. Tevens is geconstateerd dat de onaantrekkelijkheid van business cases door relatief hoge risico's en laag rendement een grote rol speelt bij het gebrek aan investeringen, zowel op het gebied van het verbeteren van het vestigingsklimaat als - daarmee verbonden - koolstofarme economie.

Deze ambities en assessments hebben geleid tot de openstelling voor bijdragen vanuit het fonds op basis van het Uitvoeringsplan Kansen-voor-Rotterdam-II. Deze zogenaamde 'directe stedelijke middelen' worden ingezet voor de uitvoering van duurzame stedelijke ontwikkeling in de Prioritaire Assen 4 (vestigingsklimaat) en 2 (koolstofarme economie) volgens de strategie van de Geïntegreerde Territoriale Investing (GTI) met als focus: het Stadshavensgebied en Rotterdam Zuid (NPRZ)⁵.

1.2 SOFIE Fase I en SOFIE Fase II

Deze Investeringsstrategie maakt op onderdelen onderscheid (of brengt nuanceringen aan) tussen middelen uit Fase I en Fase II. Hiermee wordt het volgende bedoeld:

- Fase I bestrijkt globaal de periode vanaf de oprichting van het fonds in 2013 tot en met de einddatum van de uitzettingsperiode voor die middelen (30 juni 2016). In deze periode heeft het fonds de toenmalig ingebrachte fondsmiddelen - binnen de daarvoor geldende kaders en investeringsstrategie - volledig geïnvesteerd. Het fonds kan de op deze investeringen ontvangen rente- en aflossingen opnieuw voor investeringen inzetten binnen de kaders van de oorspronkelijke Investeringsstrategie d.d. 28 januari 2015;

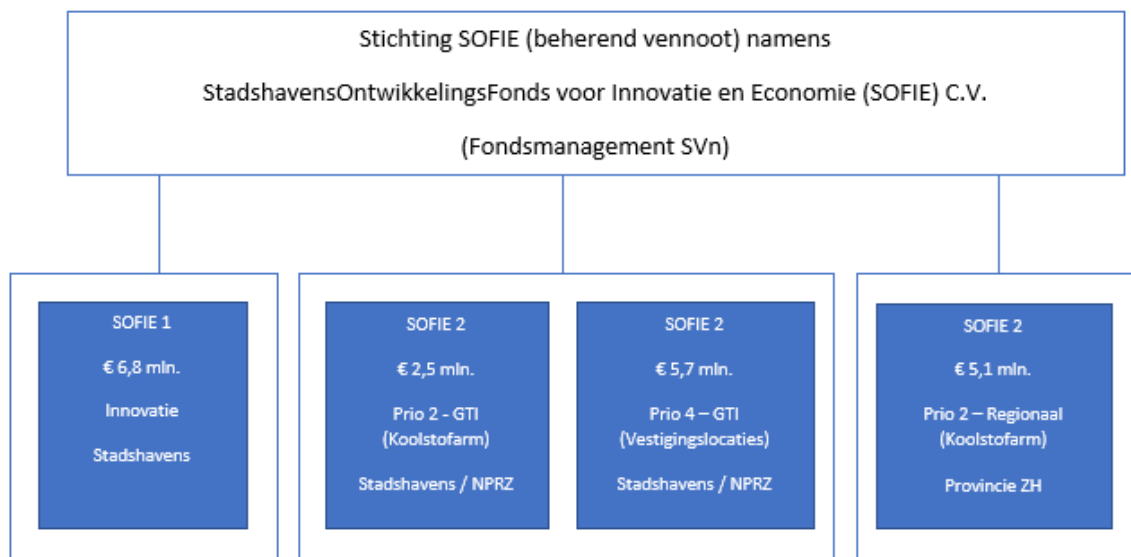
³ Investeringskader voor de inzet van EFRO middelen low carbon warmte Kansen voor West 2014-2020' (juni 2017).

⁴ Ex Ante assessment deel I, SOFIE II (ERAC, 2016).

⁵ Stadshavensontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie, Ex ante assessment deel II (GTI) (ERAC, 2018).

- Fase II gaat over de periode daarna. In Fase II investeert het fonds de additionele fondsmiddelen die vanaf medio 2018 in tranches beschikbaar zijn/worden gesteld, eventueel aangevuld met (her)investeringen van revolverende middelen uit Fase I, binnen de criteria uit deze Investeringsstrategie en het onderliggende Investeringsreglement. Het fonds kan de op de Fase II investeringen ontvangen rente- en aflossingen opnieuw in financieringen uitzetten binnen de kaders van in de vigerende Investeringsstrategie nader uitgewerkte drie prioriteiten uit het Operationeel Programma Kansen voor West-II, te weten: Prioriteit 2 Koolstofarm (Regionaal/Zuid-Holland), Prioriteit 2 – GTI Koolstofarm (Stadshavens/NPRZ) respectievelijk Prioriteit 4 Vestigingslocaties (Stadshavens/NPRZ).

Schematisch- en qua allocatie van de Programmamiddelen, ziet de verdeling van Fase I en Fase II er als volgt uit. Daarbij wordt opgemerkt dat er sprake is van één fonds, weliswaar met een administratieve verdeling van de onderliggende financiële middelen:



1.2.1 Fase I

Vrij geld, afkomstig uit de terugbetaling van rente en aflossing van financieringen uit Fase I, blijft beschikbaar onder het oude regime en kan opnieuw door het fonds worden uitgezet binnen de kaders van de (vorige) Investeringsstrategie en binnen het Stadshavensgebied van Rotterdam. De tekst van de (vorige) Investeringsstrategie d.d. 28 januari 2015 is als bijlage bij deze (nieuwe) Investeringsstrategie gevoegd.

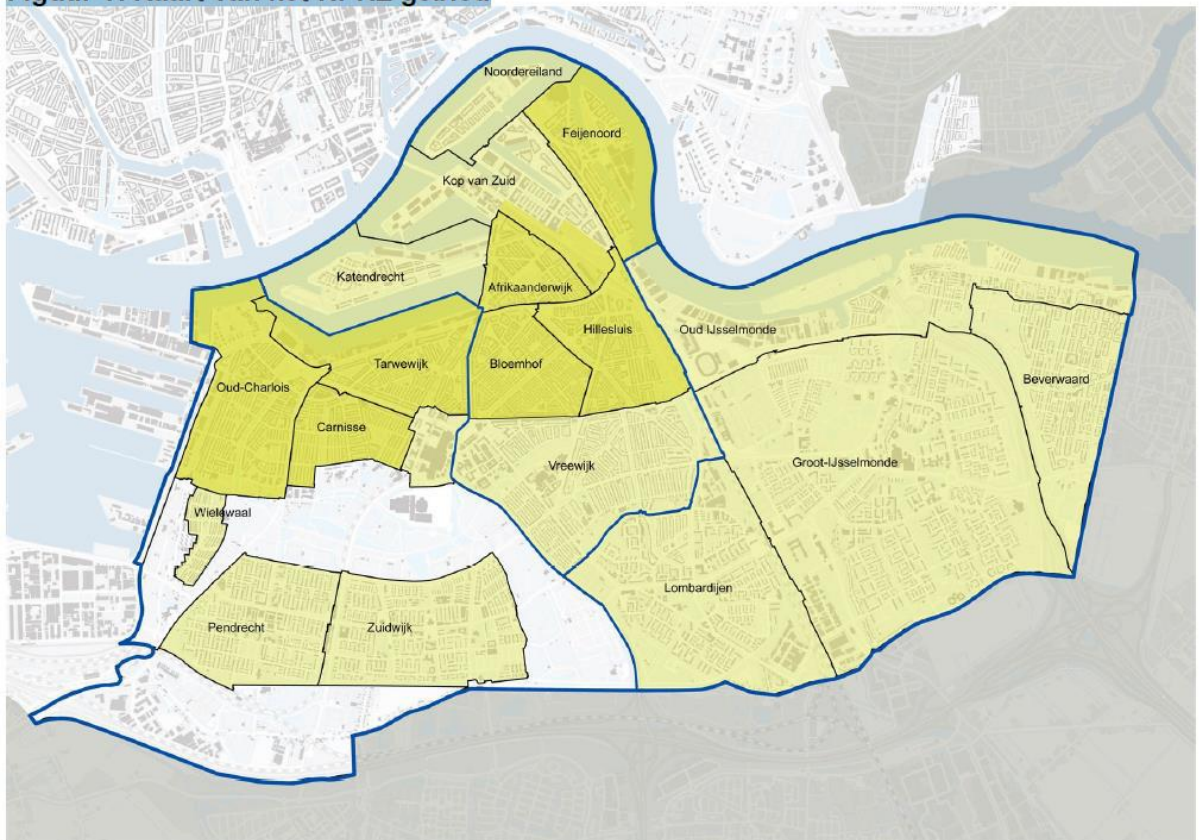
1.2.2 Fase II

De Fase II gelden worden in het fonds onderverdeeld in een drietal thema's (Prioriteiten), waarbij geldt dat gedurende de Programmaperiode van het Operationeel Programma Kansen voor West-II tot en met 31 december 2023 de revolverende Fase II-middelen slechts binnen de gestelde Prioriteit opnieuw in projectfinancieringen kunnen worden uitgezet:

1. Middelen die van het fonds beschikbaar zijn in de provincie Zuid-Holland voor projecten die gericht zijn op **vraagzijde van energie** (ook wel aangeduid: "Prioriteit 2 koolstofarm – Regionaal");

2. De Rotterdamse middelen uit het EFRO Uitvoeringsprogramma Kansen-voor-Rotterdam kunnen niet alleen worden ingezet in het Stadshavensgebied, maar ook het gebied van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid⁶. De middelen zijn op hun beurt onderverdeeld in:
- a. projecten die zich richten op **verbetering van vestigingslocaties** (ook wel aangeduid: “Prioriteit 4 (Vestigingslocaties)”); en
 - b. projecten die zich richten op **energietransitie/koolstofarme economie** (ook wel aangeduid: “Prioriteit 2 – GTI (Koolstofarm)”).

Figuur 1: Kaart van het NPRZ gebied



⁶ Figuur 1 en 2, Bron: Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II, p. 6 en 7.

Figuur 2: Overzicht van het Stadshavens gebied



1.3 SOFIE regionaal en SOFIE GTI

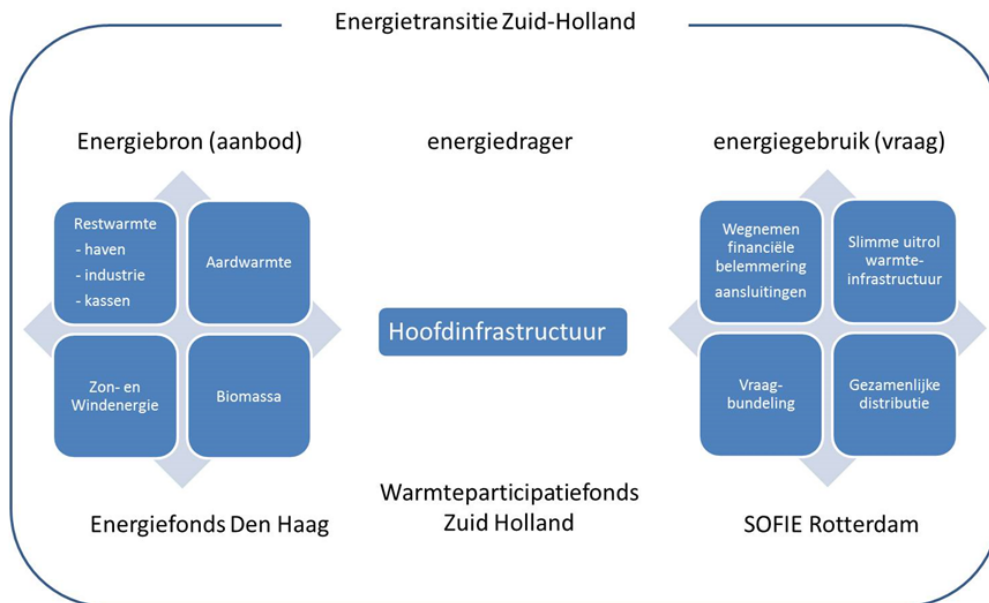
Deze Investeringsstrategie maakt niet alleen onderscheid naar fasering van de uitgezette en de nog uit te zetten middelen en beleid (langs de Prioritaire Assen Koolstofarme economie of Vestigingsklimaat), maar ook naar geografische reikwijdte en samenwerking met andere regionale fondsen.

1.3.1 Regionaal

Gemeente Rotterdam, gemeente Den Haag en de Provincie Zuid-Holland willen regionaal langs de Prioritaire As 2 (Koolstofarme Economie) hun gezamenlijke ambities vormgeven door intensiever samen te werken. Daarvoor worden Financieringsinstrumenten in de markt gezet vanuit elk van de drie fondsen: het Energiefonds Den Haag (ED), het warmteparticipatiefonds (WPF) Zuid-Holland en het Stadshavens Ontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie te Rotterdam (SOFIE).

In hoofdlijnen is de onderverdeling als volgt:

- ED zal zich richten op Zuid-Hollandse initiatieven die investeren in energiebronnen (aanbod);
- WPF richt zich op de energiedragers (hoofdinfrastructuur) in de Provincie Zuid-Holland; en
- SOFIE richt zich op Zuid-Hollandse initiatieven op gebied van energiegebruik (vraag).



De aanvragen die betrekking hebben op de vraagzijde verlopen via het fonds (SOFIE) en die voor de aanbodzijde via ED. Het fonds (SOFIE) beoogt door de gezamenlijke indiening van de projectplannen met het Energiefonds Den Haag een flexibele inzet te bewerkstelligen van de middelen over de vraag- en aanbodzijde.

Hoe de verdeling van provinciale middelen zich zal ontwikkelen, laat zich niet voorspellen. Vandaar dat in samenspraak met de Provincie Zuid-Holland is afgestemd om overcommittering van de provinciaal gelabelde gelden tot 60% voor één van de beide richtingen te kunnen gaan inzetten. In die afstemming en het bewaken van de spreiding tussen aanbod- en vraag-gerelateerde projecten neemt de Fondsmanager de regie.

Om te borgen dat de middelen beschikbaar zijn voor het gehele Zuid-Hollandse grondgebied worden de aanvragen uit de gemeenten Rotterdam en Den Haag gedekt uit de Rotterdamse en Haagse fondsen. Pas op het moment dat deze middelen zijn uitgeput, worden de Zuid-Hollandse middelen aangewend voor het Rotterdamse en Haagse grondgebied. De Zuid-Hollandse middelen zijn in de periode tot dit moment beschikbaar voor projecten buiten de grondgebieden van Rotterdam en Den Haag.

Het fonds SOFIE wil als revolverend investeringsfonds een financiële impuls geven om investeringsprojecten te realiseren met als doel om:

- Een belangrijke bijdrage te leveren aan het realiseren van de CO₂ reductiedoelstellingen van Zuid-Holland, nu en in de nabije toekomst;
- Een schaalomvang te creëren waarmee (naar verwachting) private participatie aan het fondskapitaal kan worden gerealiseerd;
- En meer specifiek subcommerciële projecten te financieren in Zuid-Holland die zijn gericht op het stimuleren van investeringen (met een focus) op de vraagzijde van hernieuwbare warmte en restwarmteprojecten, al dan niet verbonden met een warmtetransportnet.

Inhoudelijk betekent dat de vanuit het fonds te financieren projecten zullen moeten aansluiten bij de volgende uitgangspunten:

- De investeringen dienen aan te sluiten op het energiebeleid van de provincie Zuid-Holland⁷. De focus van de investeringen komt vooral te liggen op de vraagzijde van hernieuwbare warmte en restwarmteprojecten (al dan niet verbonden met een warmtetransportnet)⁸;
- De focus van SOFIE voor het ‘warmtedeel’ ligt op het financieren van projecten die de aansluiting van de vraag met aanbod mogelijk maken.

In de praktijk zullen de projecten voornamelijk gericht zijn op het aansluiten van verschillende gebouwen door middel van een warmtedistributienet. De projecten vinden plaats binnen:

- Bestaande woningbouw, eventueel gecombineerd met een beperkte omvang nieuwbouw (tot het moment dat dit wettelijk is geregeld);
- Bestaand vastgoed, utiliteit, kantoren;
- Bestaande industrie (exclusief stoom);
- Bestaande en nieuwe glastuinbouw;
- Investeringen in de verduurzaming van de gebouwde omgeving – met name in de bestaande bouw – door (de slimme uitrol van) energiebesparende en opwekkende maatregelen. Nota bene: het accent ligt op renovatie- en transformatieprojecten;
- Investeringen in de fysieke infrastructuur van het warmtenet welke gemoeid zijn met aansluitingen op het niveau van huishoudens;
- Investeringen in duurzame energieopwekking ten behoeve van huurders van sociale huurwoningen en particuliere woningbouwvoorraad verenigd in Verenigingen van Eigenaars met minder dan 8 leden;
- Investeringen in de verduurzaming van – met name bestaand - ‘maatschappelijk vastgoed’ (zoals schoolgebouwen en sportaccommodaties).

1.3.2 GTI

Daarnaast is het fonds SOFIE uitgebreid met de inleg van gelden uit het EFRO Uitvoeringsprogramma Kansen-voor-Rotterdam-II. Vanuit het Uitvoeringsplan Kansen-voor-Rotterdam-II zijn er twee prioritaire assen die de inzet van EFRO middelen in een revolverend investeringsfonds SOFIE II legitimeren:

- Prioritaire as 2: Koolstofarme economie (direct/GTI), specifieke doelstelling 4.
- Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat (direct/GTI), specifieke doelstelling 6;

Onder Koolstofarme economie (direct/GTI) (Prioritaire as 2, specifieke doelstelling 4) wordt verstaan:

Het verlagen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving. Investeringen 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.

Onder Vestigingsklimaat (Prioritaire as 4, specifieke doelstelling 6) wordt verstaan:

Het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk/bedrijfslocaties. Dit door het beter benutten van het aanwezige fysieke en sociaal economisch potentieel in de stedelijke

⁷ Meer in het bijzonder de provinciale Energie agenda 2016 – 2020 – 2050 ‘Watt anders’.

⁸ Projecten die zich richten op het aansluiten van de aanbodzijde van warmte en koude (de “leveranciers” inclusief het distributienet) worden doorgeleid naar ED. Voor ED wordt een separate subsidieaanvraag ingediend. De fondsmanager kijkt vooral het vertrekpunt/de optiek van een businesscase. Dat kan enerzijds vanuit de warmteproductiekant, waarbij een businesscase productie, distributienetten en levering kan omvatten. Dit soort projecten wordt vooral in Den Haag en het Haaglandengebied verwacht. In Rotterdam worden vooral aanvragen verwacht die als optiek de vraagzijde hebben.

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 rehabiliteren van die gebieden.

Om te bepalen of de investeringen binnen de geografische kaders van SOFIE (GTI) Prioritaire As 2 en 4 worden uitgevoerd, dient eindbegunstigde aan te tonen dat het project daadwerkelijk wordt uitgevoerd binnen het corresponderende postcodegebied.

1.4 Outputindicatoren / Maatschappelijk Rendement (ERR)

Het fonds streeft naar het behalen van de onderstaande 'Outputindicatoren' per 31 december 2023. Het Maatschappelijk Rendement van het fonds (External Rate of Return, ERR) wordt ondermeer beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

SOFIE (Regionaal) Prioritaire as 2: Koolstofarme economie

Output-indicator SOFIE (Regionaal) Prioritaire as 2: Koolstofarme economie (KvW-00188)	Eenheid	Doel
Productieve investering: Aantal ondernemingen dat andere financiële steun dan subsidies ontvangt (CO03).	stuks	10
Productieve investering: Particuliere investeringen die zijn afgestemd op overheidssteun voor ondernemingen (niet-subsidies) (CO07).	€ mln	5,089
Extra capaciteit aan restwarmte (2B)	MW	5,0
Aantal leningen en garanties gericht op het wegnemen van financieringsobstakels op het gebied van energie efficiëntie (2F).	stuks	10
Aantal stimuleringseffecten gericht op energie efficiëntie (2G).	stuks	10

Binnen het EFRO-Kansen voor West 2 programma is de totale streefwaarde voor Outputindicator 2b 'Extra capaciteit aan restwarmte' gesteld op 45 MW⁹. De in deze Investeringsstrategie genoemde streefwaarde is gebaseerd op projecten die zich richten op het aansluiten van bestaande woningen en flatgebouwen, kantoren, bedrijven, maatschappelijk vastgoed en onderwijs op het (rest)warmtenetwerk.

De gedachte is dat vanuit het fonds de onrendabele toppen van investeringen in de genoemde categorieën kunnen worden gedekt (en niet de volledige investering). Bij kantoren, bedrijven, maatschappelijk vastgoed en onderwijs zal het benodigde investeringsbedrag aanzienlijk hoger zijn, zo ook de verwachte afname in (extra) capaciteit aan restwarmte. Gegeven de diverse projecten (zowel woningen als utiliteitsgebouwen) die vanuit het fonds zullen worden gefinancierd, is een streefwaarde voor extra afname van industriële restwarmte met 5 MW als Outputindicator 2b gerechtvaardigd.

⁹ <http://www.kansenvoorwest2.nl/files/outputindicatoren-kansen-voor-west-2.pdf>

SOFIE (GTI) Prioritaire as 2: Koolstofarme economie

Output-indicator SOFIE (GTI) Prioritaire as 2: Koolstofarme economie (KvW-00190)	Eenheid	Doel
Productieve investering: Aantal ondernemingen dat andere financiële steun dan subsidies ontvangt (CO03).	stuks	2
Productieve investering: Particuliere investeringen die zijn afgestemd op overheidssteun voor ondernemingen (niet-subsidies) (CO07).	€ mln	2,5
Aantal leningen en garanties gericht op het wegnemen van financieringsobstakels op het gebied van energie efficiëntie (2F).	stuks	2
Aantal stimuleringseffecten gericht op energie efficiëntie (2G).	stuks	2

SOFIE (GTI) Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat

Output-indicator SOFIE (GTI) Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat (KvW-00191)	Eenheid	Doel
Productieve investering: Aantal ondernemingen dat andere financiële steun dan subsidies ontvangt (CO03).	stuks	10
Productieve investering: Particuliere investeringen die zijn afgestemd op overheidssteun voor ondernemingen (niet-subsidies) (CO07).	€ mln	5,7
Productieve investering: Werkgelegenheid: toename werkgelegenheid in ondersteunde bedrijven (CO08).	aantal fte	100
Openbare of commerciële gebouwen gebouwd of gerenoveerd in stedelijke gebieden (CO39).	aantal m2	5.500

1.5 Revolverendheid en uitzettingsperiode / Financieel Rendement (IRR)

Het fonds streeft naar voldoende financiële opbrengsten om het revolverende karakter van het fonds in stand te houden en structureert de investeringen als zodanig. Het portfolio van het fonds kan bestaan uit investeringen in projecten die verschillen in economische toegevoegde waarde, technische beschrijving, looptijd, omvang, risico en winstgevendheid. De investeringen in projecten dienen volledig terugbetaald te worden.

Omdat de looptijden en aflossingsschema's van de te verstrekken financieringen, participaties en garanties per project worden bepaald (afgestemd op o.a. de economische en/of technische levensduur van de onderhavige investering, de financieringsbehoefte en andere relevante en gebruikelijke criteria), streeft het fonds er naar om haar middelen die in Fase I beschikbaar zijn gesteld binnen een termijn van maximaal 25 jaar, gerekend vanaf hun stortingsdatum in het fonds, ten minste één maal (inclusief inflatie) te laten revolveren.

De Investeringsstrategie is erop gericht om de middelen uit Fase II voor de eerste maal uiterlijk vóór 1 oktober 2023 volledig in projecten geïnvesteerd te hebben (lees: uitbetaald aan de eindbegunstigden), zodat aan de verantwoordingseisen uiterlijk op 31 december 2023 kan worden voldaan.

Het fonds streeft naar minimaal 50% private cofinanciering op projectniveau.

1.6 Restrictie bij fondssomvang groter dan 25 miljoen euro

Zodra het fonds een volume van 25 miljoen euro heeft bereikt, geldt de restrictie dat vanaf dat moment maximaal 20% van het fondskapitaal in één, vanaf dat moment nieuw aangevraagd, project geïnvesteerd mag worden¹⁰.

1.7 Inhoudelijke scope

De projecten waarin het fonds investeert moeten passen binnen een of meer van de onderstaande brede (Europese) projectkaders:

- a. de reikwijdte van het Operationeel Programma West-Nederland 2014-2020 en daarin voor projecten die gericht zijn op de volgende investeringsprioriteiten:
 - i. Koolstofarme economie
 - ii. Vestiging
- b. het vigerend regionale of lokale beleid:
 - i. het Energiebeleid van de Provincie Zuid-Holland, waaronder: de provinciale Energie agenda 2016 – 2020 – 2050 ‘Watt anders’
 - ii. het Uitvoeringsplan Kansen-voor-Rotterdam II, alsmede de Rotterdamse beleidskaders, waaronder (niet limitatief):
 - iii. Prioritaire as 2: Koolstofarme economie
 - o Programma Duurzaam 2015 - 2018
 - o Rotterdam Climate Initiative
 - o Deltaplan energie-infrastructuur
 - o Warmtevisie Rotterdam
 - o Rotterdams Klimaat Akkoord d.d. 22 november 2019
 - iv. Prioritaire as 4: Vestigingsklimaat
 - o Structuurvisie Stadshavens Rotterdam;
 - o Nationaal programma NPRZ: Uitvoeringsplan 2019-2022
 - o Een aansturing van het Comité van Toezicht van Kansen-voor-West II, die inhoudt dat de projecten een meerwaarde in zich dragen, wanneer in GTI-gebieden aantoonbaar kansen worden geboden tot werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Het fonds kan ook financieringen verstrekken aan afnemers van bedrijfsruimten, mits het marktfalen is aangetoond én er geen sprake is van staatssteun en/of cumulatie van steun¹¹.

1.8 Exit-strategie: beëindiging fonds

¹⁰ In de oorspronkelijke Steunmaatregel (SA.34.660 (2012/N)) is onder overweging (173) een bepaling opgenomen teneinde het onderliggende projectrisico te beperken door een grotere hefboomwerking en diversificatie van het projectportfolio voor te schrijven. Omdat destijds de Steunmaatregel een pilot betrof, was het budget van de JESSICA-fondsen relatief beperkt. Op dat moment is bepaald dat zodra het totale fondsvermogen € 25 miljoen bedraagt, de bovengenoemde grens van 20% als maximum zal worden toegepast. Als uitgangspunt gold al voor elk project een streefcijfer aan maximum investering van 20% van de betreffende fondssomvang.

¹¹ Memo 26-02-2014 ERAC: zie ook voorschriften voor eventuele cumulatie van steun zoals in de COCOF richtsnoer 3.1.3 voorgeschreven.

Ten aanzien van instandhouding- danwel beëindiging ('winding up') van het fonds is ingevolge Europese regelgeving het volgende bepaald:

- a. Ingevolgde de instandhoudingsplicht zoals verwoord in artikel 45 van de Algemene verordening (EU)1303/2013 zullen de middelen die worden terugbetaald – met inbegrip van terugbetaald kapitaal en de voordelen en andere verdiensten of opbrengsten die in een periode van ten minste 8 jaar na het verstrijken van de subsidiabiliteitsperiode zijn gegenereerd (in casu tot en met 31 december 2031) en aan steun uit EFRO kunnen worden toegeschreven – overeenkomstig de doelen van het Operationeel Programma Kansen voor West II worden gebruikt.

Dit "hergebruik" kan plaatsvinden binnen de fondsen, dan wel binnen een ander Financieringsinstrument. Dit, alleen indien een beoordeling van de marktomstandigheden aantoont dat een dergelijke investering of andere vorm van steun (bijvoorbeeld op basis van een subsidie-instrument) nodig blijft. Uiteraard zal op dat moment overleg tussen betrokken partners in de fonds – en aansluitend formele nadere besluitvorming – plaatsvinden;

- b. Indien de totale middelen dalen onder 20% van de omvang van de initiële inleg van de Kansen voor West middelen zal het fonds worden beëindigd en zullen de resterende middelen in lijn met het bepaalde in de Algemene Verordening - en naar rato van de inbreng van de vennoten in de fonds -worden teruggestort.

1.9 Fondsmanager

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is manager van het fonds.

2. Investeringsreglement

Projecten komen in aanmerking voor een investering van het fonds indien aan zij passen binnen de vigerende Investeringsstrategie en voldoen aan de criteria zoals opgenomen in dit Investeringsreglement.

De Fondsmanager legt elk voornemen tot het doen van een investering voor aan de Adviescommissie van het fonds. Deze Adviescommissie beoordeelt de investeringsproposities en adviseert de Fondsmanager over ondermeer de haalbaarheid van het project en de financieringsaanvraag. Het betreft geen bindend advies. De Fondsmanager kan dit advies (gemotiveerd) naast zich neerleggen.

De Fondsmanager is verantwoordelijk voor het structureren en het dagelijks beheer van het fonds. De Fondsmanager beoordeelt op een zakelijke grondslag of financieringsaanvragen passen binnen de Investeringsstrategie van het fonds en voldoen aan de financiële- en maatschappelijke rendementseisen die aan het fonds worden gesteld.

2.1 Investeringsinstrumenten van het fonds

Het fonds hanteert de volgende Financieringsinstrumenten:

- (Risicodragende) leningen
- (Risicodragende) achtergestelde leningen
- Participaties
- Garanties¹²
- Hybride vormen (bijvoorbeeld: achtergestelde converteerbare leningen of combinaties van lening(en) en participatie(s))

Rente, looptijden, aflossingsschema's en financieringsvoorwaarden van te verstrekken financieringen worden door de Fondsmanager per project bepaald.

Leningen aan Verenigingen van Eigenaars vragen, uit hoofde van een zorgvuldige uitvoering van de zorgplicht die van een geldverstrekker wordt verwacht, om een eenduidige kredietbeoordeling en leningvoorwaarden. De inhoudelijke criteria en leningvoorwaarden zijn vastgesteld in een aan deze Investeringsstrategie gehecht Addendum¹³ dat een onverbreeklijk geheel vormt met deze Investeringsstrategie.

Indien op enig moment van overheidswege aanpassingen moeten worden gedaan in de uitvoering van de zorgplicht, kredietbeoordeling en/of leningvoorwaarden voor deze specifieke doelgroep van Verenigingen van Eigenaars, dan kan de Fondsmanager het Addendum onmiddellijk dienovereenkomstig aanpassen en de wijzigingen bekendmaken.

2.2 Doelgroep

Het fonds investeert niet uitsluitend in rechtspersonen, coöperatieve verenigingen en commanditaire vennootschappen, maar heeft ook de mogelijkheid om leningen te verstrekken aan eenmanszaken, maatschappen en VOF's. In die gevallen waar het fonds leningen verstrekt aan niet-rechtspersonen zal steeds gelden dat deze persoon of personen handelen in het kader van de uitoefening van beroep of

¹² Garanties zullen door niet eerder worden verstrekt door het fonds dan nadat de fondsmanager vooraf schriftelijke afstemming heeft gehad met de Management Autoriteit; aan welke afstemming op basis van (EU) regelgeving voorwaarden kunnen zijn verbonden.

¹³ Vastgesteld in de vergadering van het Investeringscomité van 17 november 2020.

bedrijf. In het klantacceptatieproces kan het fonds vragen opnemen om bij eenmanszaken (niet-rechtspersonen) zeker te stellen dat zij geen krediet verstrekt aan consumenten. In alle gevallen houdt het fonds zich het recht voor een aanvraag niet in behandeling te nemen of af te wijzen, wanneer zij zich in het kader van haar (civielrechtelijke) zorgplicht niet of niet voldoende heeft (kunnen) overtuigen dat de aanvrager handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf. Daarbij zullen de volgende afwegingen steeds en schriftelijk onderbouwd een rol spelen in het kredietacceptatieproces:

- hoe presenteert de aanvrager zich?
- wat zijn de motieven van de klant om de lening te verkrijgen?
- wat is de financiële positie van de klant en wat zijn bronnen van inkomsten?
- wat is de omzet van de klant danwel het aantal en de frequentie van transacties?
- wat is de gewenste looptijd?

2.3 Geografische reikwijdte

Het fonds heeft na de kapitaalsuitbreiding in Fase II meerdere geografische doelbereiken. Dit komt doordat de fondsmiddelen uit verschillende Uitvoeringsprogramma's afkomstig zijn. De Fondsmanager alloceert en bewaakt de betreffende bedragen en budgetten binnen de kaders van de Investeringsstrategie; waarbij wordt opgemerkt dat voor de Fase-I middelen de reikwijdte is beperkt tot het Stadshavensgebied (zie hiervoor paragraaf 1.2.1) en de Fase-II middelen hun geografisch bereik kennen binnen de gehele provincie Zuid-Holland danwel het Stadshavensgebied en het NPRZ-gebied (zie hiervoor paragraaf 1.2.2).

2.4 (Europese) regelgeving

Projecten moeten voldoen aan de algemeen geldende rechtsbeginselen, de geldende wet- en regelgeving en de duurzaamheidstoets op de elementen: "People, Planet and Profit". Die laatste toets houdt in dat projecten aantoonbaar, positief, duurzaamheid en lokaal moeten bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid.

Het fonds is gevoed met geld vanuit een Europees structuurfonds (EFRO). De Europese middelen brengen een aantal 'harde' project- en fondscriteria met zich mee, die deze Investeringsstrategie mede bepalen. De Investeringsstrategie- en het reglement neemt ondermeer de voorwaarden en bepalingen in acht van de Omnibus Financieringsinstrumenten ED-FRED en SOFIE van de Managementautoriteit van het Operationeel Programma West-Nederland.

Daarnaast is (specifieke) Europese wet- en regelgeving omtrent financieringsinstrumenten van toepassing op het gehele fonds, zowel tijdens als na afloop van de subsidieperiode (waaronder begrepen, maar niet beperkt tot de Verordeningen EC 1303/2013 art. 37 t/m 46 en EC 480/2014 art. 6 t/m 14).

2.5 Inhoudelijke scope

Voor projecten die (mede) vanuit het fonds worden gefinancierd, gelden kaders van het Operationeel Programma Kansen voor West II 2014-2020 en Uitvoeringsplan Kansen voor Rotterdam II.

Projecten moeten aansluiten op het in de Investeringsstrategie genoemde beleid van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Rotterdam.

In hoofdlijnen richt het fonds zich op het financieren van de vraagzijde van hernieuwbare warmte en restwarmteprojecten (al dan niet verbonden met een warmtetransportnet). Dit betreft bijvoorbeeld het aansluiten van gebouwen aan een warmtedistributienet. Daarnaast kent Rotterdam specifieke

duurzaamheidsdoelstellingen. De inzet van de 'GTI-middelen' is gericht op energiebesparing in de gebouwde omgeving.

Verder richt het fonds zich op het creëren van goede vestigingsfactoren om (vernieuwende) bedrijvigheid te stimuleren, aan te trekken of te behouden. De focus ligt op projecten die bijdragen aan transformatie van de gebouwde omgeving: winkelstrips, kantoren en bedrijfsruimte.

2.6 Aantoonbaar marktfalen

De in aanmerking komende projecten dienen te beschikken over een duidelijke commerciële ratio maar het risicoprofiel is voor de private sector niet acceptabel door bijvoorbeeld vraag-, technische risico's of een lange terugverdientijd (dit wordt marktfalen¹⁴ genoemd).

De aanvrager moet tot tevredenheid van de Fondsmanager aantonen dat hij/zij redelijke inspanningen heeft verricht om maximale financiering tegen marktvoorwaarden te verkrijgen. Bij zijn/haar projectplan moet de aanvrager zowel de rentabiliteit, de terugbetalingscapaciteit als het marktfalen aantonen. Uit de aanvraag moet de levensvatbaarheid van het project met-, en zonder de investering(en) uit het fonds blijken.

2.7 Aantoonbaar maatschappelijk rendement (ERR)

Het project moet beschikken over een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde (External Rate of Return, ERR). De Fondsmanager beoordeelt de ERR van een project onder meer in relatie tot de in de Investeringsstrategie genoemde Outputindicatoren.

2.8 Aantoonbaar financieel rendement (IRR)

Het project moet aantoonbaar opbrengstpotentieel en financieel rendement (Internal Rate of Return, IRR) hebben, onderbouwd met een economisch en technisch goed businessmodel. De investeringen moeten naar het oordeel van de Fondsmanager zodanig zijn gestructureerd dat de financiële opbrengsten voldoende zijn om het revolverende karakter van het fonds in stand te houden. De investeringen in de projecten dienen volledig te worden terugbetaald.

Bij het te hanteren rendement en de voorwaarden op projectniveau wordt door de Fondsmanager steeds rekening gehouden met de vraag of er sprake is van marktfalen en de staatssteunregels zoals die ondermeer voortvloeien uit de hiervoor genoemde Omnibus Financieringsinstrumenten.

2.9 Economische duurzaamheid en impact van projecten

De economische duurzaamheid en impact van projecten zal door de Fondsmanager ondermeer worden gebaseerd op een door de aanvrager te verstrekken kosten/baten analyse, opgaves van de bijdragen aan relevante impactindicatoren, het potentieel voor het aantrekken van extra financiering uit andere openbare en particuliere bronnen en mogelijkheden voor het aantrekken van investeerders in andere projecten die economische of sociale synergiën kunnen creëren.

2.10 Financiële levensvatbaarheid

Het project moet financieel levensvatbaar zijn en beschikken over een economisch en technisch goed businessmodel. De Fondsmanager beoordeelt voor elke investeringsaanvraag de financiële levensvatbaarheid van het project, de noodzaak van subcommerciële investeringen vanuit het fonds (soliditeit en financiële duurzaamheid) en de robuustheid van de financieringsstructuur. Het bestaan

¹⁴ Over marktfalen, zie hierover ook in deze Investeringsstrategie de paragrafen 1.2 en 1.7

van een per saldo positieve project cashflow over de looptijd van de investering is een financiële basisvereiste.

2.11 Projectrealisatie-eis

Voor de in aanmerking komende projecten moet informatie beschikbaar zijn die inzicht geeft over de geplande ontwikkelingen, bijvoorbeeld over de status van benodigde vergunningen. De aanvrager moet aantonen dat het betreffende project daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

2.12 Overige voorwaarden

Verder geldt dat:

- het fonds investeert alleen in nog niet-gestarte projecten, zoals die passen binnen de kaders van het Operationeel Programma West-Nederland 2014-2020.
- in een project maximaal 50% risicodragend wordt geparticipeerd in de vorm van aandelenkapitaal (en binnen de gestelde Richtsnoeren inzake risicokapitaal)
- garanties tot maximaal 75% van de investering worden verstrekt.

2.13 Beoordelingscriteria

Het fonds hanteert bij de beoordeling van de investeringspropositie tenminste de navolgende criteria:

- 1) de algemene beoordelingscriteria:
 - a) de mate waarin de propositie past binnen de doelstellingen van het Operationeel Programma Kansen voor West II 2014-2020 danwel het Uitvoeringsprogramma Kansen voor-Rotterdam,
 - b) in het bijzonder de mate van aantoonbare bijdragen in de doelstellingen langs de Prioritaire As 2 (Koolstofarme economie) en Prioritaire As 4 (Vestigingsklimaat);
 - c) de kwaliteit van de businesscase;
 - d) de kwaliteit van de aanvraag en de aanvrager;
 - e) de mate waarin het project bijdraagt aan duurzame ontwikkeling, in het bijzonder het stimuleren van werkgelegenheid in het GTI-gebied voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- 2) de specifieke beoordelingscriteria (naar het oordeel van de Fondsmanager):
 - a) is er een duidelijke maatschappelijke meerwaarde van het project en draagt het project aantoonbaar bij aan de Outputindicatoren zoals genoemd in deze Investeringsstrategie;
 - b) is er sprake van marktfalen;
 - c) is er aantoonbaar voldoende financieel rendement en opbrengstpotentieel van het project, danwel financiële draagkracht van de businesscase en/of de aanvrager;
- 3) de specifieke kaders vanuit de eerder genoemde Omnibus Financieringsinstrumenten ED-FRED en SOFIE van de Managementautoriteit van het Operationeel Programma West-Nederland onder nummer SA.56251 (2020/X) ingaande 1 januari 2020 en met een looptijd tot en met 31 december 2023.

De Fondsmanager neemt zijn investeringsbeslissing op basis van financiële criteria, zoals interne rentabiliteit, terugbetalingsperiode/looptijd financiering, cashflow profiel, beschikbaarheid en vorm van onderpand, overige zekerheden, voorwaarden en andere financiële indicatoren zoals gebruikelijk bij kredietanalyses.

2.14 (bijzonder) beheer

Bij een slecht betaalgedrag door een eindontvanger worden in principe dezelfde maatregelen en acties door de Fondsmanager ondernomen als gebruikelijk zijn bij reguliere (bancaire) financieringen. De Fondsmanager draagt zelfstandig zorg voor het bijzonder beheer en zal (zodanig) advies vragen bij de Adviescommissie van het fonds.

Indien aflossingen onverhoopt oninbaar zijn, komen die afboekingen ten laste van het fondskapitaal, onverminderd het recht dat de Fondsmanager eventueel kan doen gelden op terugvordering(en) ten gunste van het fonds.

2.15 Uitsluitingen

Het fonds kent geen investering toe aan:

1. projecten die actief zijn in of gekoppeld aan activiteiten zoals genoemd in artikel 1, lid 2 van verordening (EG) 800/2008 (activiteiten in verband met uitvoer naar derde landen of lidstaten¹⁵), steun rechtstreeks gekoppeld aan de uitgevoerde hoeveelheden, de oprichting en exploitatie van een distributienet of de andere lopende uitgaven in verband met uitvoer alsmede steun die afhangt van het gebruik van binnenlandse plaats van ingevoerde goederen;
2. ondernemingen in de scheepsbouw, de kolen, de synthetische vezels, de ijzer- en staalindustrie en landbouw- en visserij;
3. projecten waarvoor een procedure aanhangig is bij de Commissie;
4. "een onderneming in moeilijkheden" in de zin van hoofdstuk 2 van de communautaire richtsnoeren inzake staatssteun voor reddings- en herstructureringssteun aan ondernemingen in moeilijkheden.
5. creatie of ontwikkeling van financiële instrumenten zoals lening- en garantiefondsen of herfinanciering van al afgeronde acquisities of herfinanciering van participaties in stedelijke projecten.

Bovendien komen de volgende investeringen niet in aanmerking: debetrente, ontmanteling van kerncentrales en terugvorderbare BTW.

¹⁵ In de oorspronkelijke Steunmaatregel (SA.34.660 (2012/N) is onder overweging (150) een bepaling opgenomen dat er geen investeringen worden toegekend aan projecten die actief zijn in een van de sectoren of verband houden met activiteiten genoemd in artikel 1 lid 2 van de Verordening (EG) nummer 800/2008, namelijk steun voor met de uitvoer naar derde landen (niet Lidstaten).