



Gemeente Den Haag



Gemeente Rotterdam

Aanbestedingsleidraad  
Procedurenummer 1-402-12  
Fondsmanager Stedelijke Ontwikkelingsfondsen JESSICA  
Den Haag/Rotterdam

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Onderwerp             | : Aanbesteding fondsmanagement voor het beheer van de "JESSICA" Stedelijke Ontwikkelingsfondsen van de gemeenten Rotterdam en Den Haag |
| Informatiebijeenkomst | : op donderdag 5 juli 2012 om 14.00u te Rotterdam  |
| Inlichtingen          | : per e-mail tot en met 13 juli 2012   |
| Aanbesteding          | : Europees openbaar op 13 augustus 2012 om 12:00u  |
| Opdrachtgevers        | : Dienst Stadsontwikkeling Rotterdam (gemeente Rotterdam) namens programmabureau Stadshavens en stichting Holding Jessica Den Haag.    |
| Looptijd opdracht:    | : periode september 2012 tot en met september 2022   |

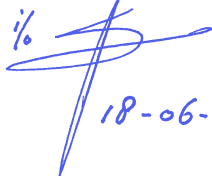
Opdrachtgever : het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam

Bestekschrijvende instanties : EIB, ERAC en afdeling Aanbestedingszaken

Geautoriseerd door : plv. hoofd Afdeling Aanbestedingszaken  
Ing. B. Oosterom

Paraaf :

Datum :



18-06-2012

## INHOUDSOPGAVE

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1       | ALGEMEEN .....  | 4         |
| 1.2       | GEDRAGSCODE PUBLIEK OPDRACHTGEVERSCHAP (ROTTERDAM) .....                          | 5         |
| 1.3       | AANBESTEDENDE DIENSTEN .....  | 5         |
| 1.4       | AANBESTEDINGSPROCEDURE .....  | 5         |
| 1.5       | TIJDSHEMA GUNNINGFASE.....  | 6         |
| 1.6       | INFORMATIEBIJEENKOMST .....   | 6         |
| 1.7       | INLICHTINGEN .....  | 7         |
| <b>2.</b> | <b>UITSLUITINGSGRONDEN EN MINIMUMEISEN .....</b>                                  | <b>8</b>  |
| 2.1       | ALGEMEEN .....  | 8         |
| 2.2       | UITSLUITINGSGRONDEN .....   | 8         |
| 2.3       | MINIMUMEISEN .....  | 8         |
| <b>3.</b> | <b>INSCHRIJVING .....</b>   | <b>10</b> |
| 3.1       | WIJZE VAN INDIENEN .....  | 10        |
| 3.2       | TOELICHTING INSCHRIJVINGSBILJET .....   | 11        |
| 3.3       | TIJD EN PLAATS .....  | 12        |
| 3.4       | INSCHRIJVEN MET DERDEN .....  | 12        |
| <b>4.</b> | <b>BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING.....</b>                                       | <b>14</b> |
| 4.1       | BEOORDELINGSCOMMISSIE.....  | 14        |
| 4.2       | BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVINGEN .....   | 14        |
| 4.3       | GUNNINGSMETHODE .....   | 14        |
| 4.4       | GUNNING VAN DE OVEREENKOMST.....  | 16        |
| <b>5.</b> | <b>BEPALINGEN EN VOORWAARDEN.....</b>   | <b>19</b> |
| 5.1       | VOORBEHOUDEN .....  | 19        |
| 5.2       | STAATSSTEUN .....   | 19        |
| 5.3       | AANSPRAKEN OP GUNNING OF VERGOEDINGEN.....  | 19        |
| 5.4       | EVALUATIE VAN DE UITVOERING VAN DE OVEREENKOMST .....                             | 20        |
| 5.5       | BETALINGSREGELING EN BOETEBEDING .....  | 20        |
| 5.6       | ALGEMENE VOORWAARDEN .....  | 20        |
| 5.7       | RANGORDE DOCUMENTEN .....   | 21        |
| 5.8       | PUBLICITEIT.....  | 21        |
| 5.9       | VERBONDEN ONDERNEMINGEN .....   | 21        |
| 5.10      | GESCHILLENREGELING.....   | 21        |
| 5.11      | 5%-REGELING .....   | 21        |
| <b>6.</b> | <b>KADER VOOR JESSICA STEDELIJKE ONTWIKKELINGSFONDSEN .....</b>                   | <b>23</b> |
| 6.1       | ALGEMENE INFORMATIE.....  | 23        |
| 6.2       | AANSLUITING OP REGIONAAL ONTWIKKELINGSPROGRAMMA KANSEN VOOR WEST.....             | 23        |
| 6.3       | AANSLUITING OP UITVOERINGSPROGRAMMA'S ROTTERDAM EN DEN HAAG .....                 | 24        |
| 6.4       | STEDELIJKE ONTWIKKELINGSFONDSEN.....  | 26        |
| 6.5       | STADSHAVENSONTWIKKELINGSFONDS VOOR INNOVATIE EN ECONOMIE (SOFIE), ROTTERDAM ..... | 26        |
| 6.6       | FONDS VOOR RUIMTE EN ECONOMIE DEN HAAG (FRED) .....                               | 28        |
| 6.7       | ENERGIEFONDS DEN HAAG (ED) .....  | 30        |
| 6.8       | AANVANGSBEDRAGEN FONDSEN .....  | 31        |
| <b>7.</b> | <b>KADER VOOR HET BEHEER VAN DE FONDSEN .....</b>                                 | <b>34</b> |
| 7.1       | JURIDISCHE STRUCTUUR EN GOVERNANCE .....  | 34        |
| 7.2       | ROL EN VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE FONDSMANAGER.....                              | 34        |
| 7.3       | POTENTIËLE STEDELIJKE ONTWIKKELINGSPROJECTEN.....                                 | 35        |
| 7.4       | RAPPORTERING, VERPLICHTINGEN TOT MONITORING EN ACCOUNTANCY/AUDIT .....            | 36        |
| 7.5       | OVERIGE FINANCIËLE PRINCIPES.....   | 37        |

## BIJLAGEN 1 tot en met 20

## 1. INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Dit document is de leidraad voor de aanbestedingsprocedure voor een fondsmanager voor het beheer van de stedelijke ontwikkelingsfondsen van de gemeenten Rotterdam en Den Haag gedurende de **periode september 2012 tot en met september 2022.**

De gemeente Rotterdam publiceert deze aanbesteding mede namens de gemeente Den Haag, onder het Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas initiatief (JESSICA) met het doel één of meerdere fondsmanager(s) te selecteren voor de stedelijke ontwikkelingsfondsen ('fondsen').

Deze fondsen zijn gericht op ondersteuning van projecten gericht op duurzame ontwikkeling en duurzame stedelijke transformatieprocessen middels publiek-private investeringen. Deze door de aan te werven fondsmanager te identificeren sub-commerciële projecten kunnen zonder het JESSICA initiatief niet worden gerealiseerd, of pas op veel langere termijn. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat deze projecten naast een Internal Rate of Return (IRR, rendement) ook een External Rate of Return (ERR, maatschappelijk baten) genereren.

De aanbesteding vindt plaats in het kader van een JESSICA-pilotproject waarbij de gemeenten Rotterdam en Den Haag ervaring willen opdoen met de implementatie van revolverende stedelijke ontwikkelingsfondsen (voor meer achtergrondinformatie zie hoofdstuk 6). De hoogte van deze fondsen zal **minimaal EUR 15,36 miljoen<sup>1</sup>** bedragen en deze fondsen zullen revolverend investeren in publiek-private samenwerkingsverbanden of andere stedelijke ontwikkelingsprojecten die onderdeel zijn van een geïntegreerd plan voor duurzame stedelijke ontwikkelingsprojecten in Rotterdam en Den Haag. De gemeenten Rotterdam en Den Haag worden in het vervolg van deze leidraad aangeduid als 'opdrachtgevers'.

Opdrachtgevers zoeken een fondsmanager voor de volgende drie fondsen:

- Perceel 1 – StadshavensontwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE, Rotterdam)
- Perceel 2 – Fonds voor Ruimte en Economie (FRED, Den Haag)
- Perceel 3 – Energie Fonds (ED, Den Haag)

Inschrijvers kunnen inschrijven op de volgende varianten van de opdrachtgevers:

Variant 1 – Inschrijven op alle percelen gezamenlijk

Variant 2 – Inschrijven op afzonderlijke percelen

Gelet op de verwachte schaalvoordelen geven de opdrachtgevers de voorkeur aan één fondsmanager voor de drie percelen gezamenlijk (variant 1). Slechts 1 variant zal worden opgedragen. Gunning zal plaatsvinden per perceel, waarbij maximaal 1 opdrachtnemer per perceel zal worden geselecteerd. Varianten van de inschrijvers zijn niet toegestaan.

Het doel van de aanbestedingsprocedure is het voor alle drie de percelen selecteren van de economisch meest voordelige inschrijving(en) op basis van de door de opdrachtgevers vastgestelde minimumeisen en gunningscriteria.

De selectie van de fondsmanager zal plaatsvinden zoals in dit document beschreven.

In dit document zijn, tenzij daar uitdrukkelijk van wordt afgeweken, de definities van toepassing zoals vermeld in bijlage 1.

---

<sup>1</sup> Voor deze bedragen zijn inmiddels besluiten genomen dan wel intenties uitgesproken door de investeerders. Inschrijvers kunnen geen recht ontlenen aan de vermelding van deze bedragen in de aanbestedingsleidraad.

## **1.2 Gedragscode Publiek Opdrachtgeverschap (Rotterdam)**

Als publiek opdrachtgever hecht de gemeente Rotterdam belang aan thema's als 'maatschappelijke verantwoordelijkheid', 'integriteit', 'betrouwbaarheid' en 'transparantie'. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders zich gecommitteerd aan de gedragscode 'Publiek Opdrachtgeverschap'. De gedragscode geeft in een aantal gedragsregels weer wat opdrachtgevers en opdrachtnemers van elkaar mogen verwachten, van de precontractuele fase van een project tot en met de afronding en evaluatie ervan. Het vigerende aanbestedingsrecht blijft echter het uitgangspunt.

Meer informatie vindt u terug in de bijgevoegde brochure "Gedragscode Publiek Opdrachtgeverschap" (bijlage 2) en op de Cityportal van de Gemeente Rotterdam: [www.rotterdam.nl/inkoopenaanbesteding](http://www.rotterdam.nl/inkoopenaanbesteding).

## **1.3 Aanbestedende diensten**

Stadsontwikkeling Rotterdam (gemeente Rotterdam) treedt namens Programmabureau Stadshavens Rotterdam op als aanbestedende dienst voor het fonds SOFIE. Programmabureau Stadshavens is verantwoordelijk voor de implementatie van de JESSICA-pilot SOFIE in Rotterdam en is begunstigde van de verkregen Europese medefinanciering (EFRO-middelen in het kader van programma Kansen voor West).

Stichting Holding Jessica Den Haag (i.o.) treedt op als aanbestedende dienst voor de fondsen FRED en ED. De stichting is verantwoordelijk voor de implementatie van de JESSICA-pilots ED en FRED in Den Haag. De stichting is ook de begunstigde van verkregen Europese medefinanciering (EFRO-middelen in het kader van programma Kansen voor West).

De aanbestedende diensten, in deze leidraad aangeduid als opdrachtgevers, laten zich in deze procedure vertegenwoordigen door de organisator en begeleider van de aanbesteding, zijnde:

Gemeentewerken Rotterdam  
Afdeling Aanbestedingszaken  
Contactpersoon: mevrouw I. Riper  
E-mail: [aanbestedingszakengw@rotterdam.nl](mailto:aanbestedingszakengw@rotterdam.nl)  
Kantoorgebouw Europoint, toren III kamer 13.68 (13<sup>e</sup> etage)  
Galvanistraat 15, 3029 AD Rotterdam  
Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam

Alle communicatie aangaande deze aanbestedingsprocedure dient uitsluitend per e-mail te verlopen via de afdeling Aanbestedingszaken van Gemeentewerken Rotterdam onder vermelding van:

*"Aanbestedingsprocedure fondsmanager stedelijke ontwikkelingsfondsen, procedurenummer 1-402-12".*

## **1.4 Aanbestedingsprocedure**

De aanbestedende diensten hebben gekozen voor een Europese openbare procedure. Deze vindt plaats conform het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten (BAO). De beoordeling van de inschrijvingen dient uiteindelijk te leiden tot de selectie van één of meerdere fondsmanager(s) waarmee overeenkomsten worden afgesloten. Het gunningscriterium is de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI), zoals verder uiteengezet in hoofdstuk 4.

De algemene inkoopvoorwaarden Rotterdam (bijlage 3) en de algemene inkoopvoorwaarden Den Haag (bijlage 4) zijn van toepassing.

### 1.5 Tijdschema gunningfase

De indicatieve planning voor de aanbestedingsprocedure, welke opdrachtgevers nog kunnen aanpassen met in acht neming van de wettelijke minimumtermijnen, is de volgende:

| Activiteit   | Datum                                    |
|--|--|
| Publicatie van de aanbestedingsleidraad                            | 18 juni 2012                             |
| Informatiebijeenkomst  | 5 juli 2012 om 14.00 uur                 |
| Uiterste datum voor het indienen van vragen (inlichtingen)         | tot en met 13 juli 2012                  |
| Uiterste datum beantwoording vragen (Nota van Inlichtingen)        | Circa eerste week augustus 2012          |
| Uiterste datum en tijdstip voor inschrijving                       | 13 augustus 2012 tot uiterlijk 12.00 uur |
| Mededeling gunningvoornemen en plaatsing in wachtkamer / afwijzing | Circa september 2012                     |
| Start besprekingen over operationele overeenkomst                  | Circa september 2012                     |
| Tekenen van Overeenkomst(en)                                       | Circa 30 september 2012                  |

### 1.6 Informatiebijeenkomst

De opdrachtgevers organiseren op 5 juli van 14.00 tot 16.30 uur een informatiebijeenkomst te Rotterdam. Tijdens deze informatiebijeenkomst wordt de visie van de opdrachtgevers ten aanzien van het fondsmanagement van de stedelijke ontwikkelingsfondsen voor Rotterdam en Den Haag gepresenteerd, meer specifiek door middel van een toelichting op:

- Achtergronden en doelen van JESSICA
- Beoogde implementatie van JESSICA in Rotterdam en Den Haag
- Type projecten dat vanuit de fondsen kan worden ondersteund
- Introductie in specifieke vereisten (in bijzonder uit de Europese Structuurfondsverordeningen).

Deze bijeenkomst is niet bedoeld om uw vragen ten aanzien van de onderhavige aanbestedingsprocedure kenbaar te maken. Daarvoor verwijzen we u naar paragraaf 1.7 (Inlichtingen) van deze aanbestedingsleidraad.

De informatiebijeenkomst vindt plaats op de volgende locatie:  
Kantoorgebouw Europoint II  
Mediazaal (21.54)  
Galvanistraat 15, Rotterdam

Potentiële inschrijvers die de informatiebijeenkomst bij willen wonen dienen zich voor 3 juli door middel van een e-mail aan [aanbestedingszakengw@rotterdam.nl](mailto:aanbestedingszakengw@rotterdam.nl) aan te melden.

De notulen van de informatiebijeenkomst zullen digitaal beschikbaar worden gesteld via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) bij de publicatie.

## **1.7 Inlichtingen**

Deze aanbestedingsleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. De opdrachtgevers verwachten van de inschrijvers een proactieve houding. Dit betekent, dat de inschrijver verplicht is de opdrachtgevers - voorafgaand aan de datum van inschrijving - in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van vermeende fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten, zodat de opdrachtgevers eventuele fouten tijdig kunnen herstellen. De opdrachtgevers zullen aan het uitblijven van klachten het vertrouwen ontnemen, dat de aanbesteding zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van inschrijvingen kan worden overgegaan. Inschrijvers, die voorafgaand aan de datum van inschrijving niet klagen over eventuele fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

Vragen naar aanleiding van deze aanbestedingsleidraad en de in te dienen informatie kunnen alleen per e-mail ingediend worden. Uw vragen kunt u tot en met 13 juli 2012 indienen bij:

Afdeling Aanbestedingszaken van Gemeentewerken Rotterdam

T.a.v. mevrouw I. Riper

o.v.v. vragen aanbesteding fondsmanager stedelijke ontwikkelingsfondsen, procedure 1-402-12

E-mail: [aanbestedingszakengw@rotterdam.nl](mailto:aanbestedingszakengw@rotterdam.nl)

De beantwoording van de vragen en aanvullend verstrekte informatie worden opgenomen in een nota van inlichtingen, die deel uit zal maken van deze aanbestedingsleidraad. De gestelde vragen en de antwoorden worden geanonimiseerd. Deze nota van inlichtingen zal digitaal beschikbaar worden gesteld via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) bij de publicatie. De nota van inlichtingen zal uiterlijk 7 kalenderdagen voor aanbestedingsdatum beschikbaar worden gesteld.

## **2. UITSLUITINGSGRONDEN EN MINIMUMEISEN**

### **2.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk worden de uitsluitingsgronden en de minimumeisen waaraan de inschrijver moet voldoen, beschreven. De gegevens en de verklaringen die de inschrijver aan moet leveren, dienen er toe de opdrachtgevers er in beginsel van te overtuigen dat de inschrijver geschikt kan worden geacht voor de realisering van de overeenkomst.

De inschrijver dient aan alle in dit hoofdstuk gestelde eisen te voldoen en de gevraagde verklaringen volledig en naar waarheid in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Niet of onvoldoende verklaren zal tot uitsluiting leiden. Het niet naar waarheid verklaren leidt eveneens tot uitsluiting.

Voor de wijze van indienen van de gevraagde documenten wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (Inschrijving).

### **2.2 Uitsluitingsgronden**

De aanbestedende dienst wenst uitsluitend betrekkingen aan te gaan met een (of meerdere) integere opdrachtnemer(s). De inschrijver dient hiertoe te verklaren dat de in artikel 45 lid 1 en 3 van het BAO genoemde omstandigheden zich niet voordoen of hebben voorgedaan. Voor deze beoordeling dient de inschrijver de vragen van de Eigen Verklaring, zoals opgenomen in bijlage 8, te beantwoorden. De opdrachtgever verlangt daarnaast een aantal bewijsstukken van de inschrijver. In hoofdstuk 3 (Inschrijving) staat aangegeven om welke bewijsstukken dit gaat.

### **2.3 Minimumeisen**

#### **Minimumeisen aan financieel economische draagkracht**

##### Beroeps- of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering

De inschrijver dient bij inschrijving en gedurende de gehele looptijd van de inschrijving genoegzaam verzekerd te zijn tegen beroepsrisico's. Meer in het bijzonder:

- algemene aansprakelijkheid: verzekerd bedrag voor minimaal € 1.000.000,00 per gebeurtenis, gelimiteerd tot minimaal € 2.000.000 per verzekeringsjaar;
- beroepsaansprakelijkheid: verzekerd bedrag voor minimaal € 1.000.000,00 per aanspraak, gelimiteerd tot € 2.000.000,00 per verzekeringsjaar;
- eigen risico per polissen maximaal € 25.000,00 per gebeurtenis / aanspraak.

De inschrijver dient bij zijn inschrijving kopieën over te leggen van de meest recente betalingsbewijzen van premies en geldige verzekeringspolissen. Het bewijs van verzekering mag niet ouder zijn dan 6 maanden voor de uiterste datum van inschrijving als genoemd in hoofdstuk 3.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst dient u aan de opdrachtgever te kunnen aantonen (op diens verzoek) dat u nog steeds genoegzaam verzekerd bent voor beroeps- of bedrijfsaansprakelijkheid door overlegging van de recentste betalingsbewijzen van de verzekeringspremie.



## **Minimumeisen aan technische bekwaamheid**

### Regulering door AFM of daarmee gelijk te stellen instituut

De inschrijver garandeert dat deze beschikt over een vergunning van de Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (AFM) of een daarmee gelijk te stellen bewijsstuk afgegeven door een autoriteit uit een andere lidstaat waaruit blijkt dat de financiële dienstverlening van inschrijver onder toezicht staat van de Wet voor de Financiële Supervisie (FSA sectie 2:65) of een overeenkomstige regeling uit het land van herkomst van inschrijver. Daarnaast garandeert de inschrijver (en elke uitvoerder / manager indien relevant) dat deze alle noodzakelijke vergunningen heeft onder deze wetten om alle door betreffende toezichthouder gereguleerde activiteiten die benodigd zijn als fondsmanager (in de vorm van een uitvoering van het business plan) uit te kunnen voeren.

### Ervaring

De inschrijver dient te beschikken over relevante ervaring met het fondsbeheer van revolverende fondsen. Om deze ervaring aan te tonen dient de inschrijver informatie te verschaffen over referentieprojecten van vergelijkbare opdrachten voor publiek- of privaatrechtelijke instanties.

#### *Variant 1:*

De inschrijver die inschrijft op variant 1 dient informatie over **twee** referentieprojecten over te leggen. Met het beheer van deze referentieprojecten dient over de periode 2007 tot en met 2011 totaal tenminste € 450.000 excl. BTW aan managementfee gerealiseerd te zijn, met een ondergrens van € 100.000 per referentieproject.

#### *Variant 2:*

De inschrijver die inschrijft op variant 2 dient informatie over **één** referentieproject over te leggen. Met het beheer van dit referentieproject dient over de periode 2007 tot en met 2011 totaal tenminste € 150.000 excl. BTW aan managementfee gerealiseerd te zijn.

Vergelijkbare opdrachten zijn opdrachten waarin in ieder geval de volgende aspecten aantoonbaar aanwezig waren:

- Aspect 1: ervaring met fondsmanagement van revolverende fondsen
- Aspect 2: ervaring met fondsmanagement van fondsen met een breder doel dan alleen financieel rendement ('maatschappelijk rendement')
- Aspect 3: ervaring met de selectie of de ontwikkeling van (stedelijke) ontwikkelingsprojecten, alsmede ervaring met de financiering van dergelijke projecten.

De inschrijver dient de relevante informatie van de referentieprojecten waarmee deze managementfee gerealiseerd is in te vullen op het model referentieproject in bijlage 9. De referenties dienen waar mogelijk voorzien te zijn van een tevredenheidsverklaring van de betreffende opdrachtgever.

## **Overige minimumeisen**

De inschrijver dient ingeschreven te zijn in het handelsregister volgens de voorschriften van het land waar hij is gevestigd. Bij inschrijving dient een bewijs van inschrijving in het handelsregister overlegd te worden. Het uittreksel mag op het moment van indienen niet ouder zijn dan zes maanden. Uit het bewijs van inschrijving dient te blijken dat de natuurlijke persoon of personen die de gegadigde vertegenwoordigt of vertegenwoordigen inzake deze aanbestedingsprocedure hiertoe bevoegd zijn.

### 3. INSCHRIJVING

Inschrijvers kunnen inschrijven op alle percelen gezamenlijk (variant 1) en/of op afzonderlijke percelen (variant 2). Indien de inschrijver inschrijft op alle percelen gezamenlijk (variant 1) wordt hij verzocht óók de managementfee te vermelden die van toepassing is indien hij slechts afzonderlijke percelen gegund krijgt (variant 2). Dit betekent dat de inschrijver die inschrijft op variant 1, óók de afzonderlijke inschrijfbiljetten van variant 2 in moet dienen.

#### 3.1 Wijze van indienen

Inschrijvingen moeten schriftelijk in tweevoud worden ingediend, dat wil zeggen één origineel en één kopie. Daarnaast moet ook een elektronische versie (op CD-ROM of USB stick) van de Inschrijving worden ingediend. Het businessplan (zie format in bijlage 10) moet opgesteld worden zowel in het Nederlands als in het Engels. De overige in te dienen inschrijvingsdocumenten moeten worden opgesteld in het Nederlands. Inschrijvingsdocumenten opgesteld in een andere taal, worden niet geaccepteerd, de inschrijving wordt dan beschouwd als niet gedaan.

Op de buitenzijde van de gesloten verpakking van uw inschrijving dient u minimaal het volgende aan te geven:

Naam, adres en woonplaats inschrijver

Inschrijving aanbestedingprocedure 1-402-12

Fondsmanager Stedelijke Ontwikkelingsfondsen

NIET OPENEN VOOR: 13 augustus 2012 TOT 12.00 uur.

De inschrijving in tweevoud dient als losbladig systeem in een ringband met genummerde tabbladen te worden aangeboden en dient te bestaan uit de volgende onderdelen/bijlagen:

- Tab 1: Een of meerdere volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfbiljetten, zoals bijgevoegd in bijlage 5 en 6. De inschrijver die kiest voor variant 1, wordt verzocht óók de inschrijvingsbiljetten van variant 2 (bijlage 6) in te vullen, te ondertekenen en in te dienen.
- Tab 2: Een rechtsgeldig ondertekende Verklaring bestuurder omtrent rechtmatigheid inschrijving zoals opgenomen in bijlage 7.
- Tab 3: Een rechtsgeldig ondertekende Eigen verklaring, zoals opgenomen in bijlage 8.
- Tab 4: In te dienen bescheiden bij inschrijving met derden (model concernverklaring in bijlage 11, model combinatieverklaring in bijlage 12, model beschikkingsverklaring in bijlage 13, model beschikkingsverklaring moeder-/zustermaatschappij in bijlage 14).
- Tab 5: Een verklaring van de arrondissementsrechtbank van de regio waar de inschrijver statutair is gevestigd, waaruit blijkt dat de inschrijver niet in staat van faillissement, in surseance van betaling of in een vergelijkbare situatie verkeert.
- Tab 6: Een verklaring omtrent betalingsgedrag, op te vragen bij de Belastingdienst.
- Tab 7: Een Verklaring Omtrent het Gedrag op te vragen bij het Centraal orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag (COVOG). Het COVOG is een onderdeel van het Ministerie van Justitie.
- Tab 8: Inschrijving handelsregister (uittreksel Kamer van Koophandel).
- Tab 9: Verzekeringsspolissen en bewijzen van premiebetaling van de verzekeringen tegen algemene aansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid.

Tab 10: Vergunning AFM of vergelijkbaar bewijsstuk (afhankelijk van het land van herkomst van inschrijver).

Tab 11: Een businessplan (zowel NL als EN) per perceel waarop wordt ingeschreven (conform format bijlage 10).

Tab 12: Bewijzen waarmee de relevante ervaring aangetoond wordt conform het format in bijlage 9.

### **3.2 Toelichting inschrijvingsbiljet**

De fondsmanager wordt betaald voor zijn diensten door middel van een management fee. Als onderdeel van deze selectieprocedure zullen de opdrachtgevers bij het beoordelen van de inschrijvingen beoordelen op welke wijze de managementfee is gestructureerd in het businessplan van de fondsen. Daarbij zal de inschrijver de hoogte van de benodigde managementfees moeten vermelden samen met een beschrijving die de opbouw en berekeningswijze van de management fee duidelijk maakt.

Aanbiedingen van de Inschrijvers moeten voldoen aan de eisen die hieronder worden beschreven:

- Het voorstel voor de managementfee voor de fondsmanager zal duidelijk worden beschreven/gedetailleerd in de inschrijving en heeft betrekking op de gehele looptijd van het stedelijk ontwikkelingsfonds.
- De managementfee dient in principe volledig betaald te kunnen worden uit de middelen die uit de projecten revolveren naar het betrokken stedelijk ontwikkelingsfonds, waarbij geldt dat deze kosten tot en met december 2015 als subsidiabele kosten verantwoord kunnen worden in het kader van Operationeel Programma Kansen voor West, mits de overall management fees per stedelijke ontwikkelingsfonds niet hoger zijn, op gemiddelde jaarbasis dan 3% per jaar van de som van de EFRO middelen en de publieke en private cofinancieringsmiddelen. In de periode na 2015 dient de management fee in zijn geheel te worden betaald uit de middelen die uit de projecten revolveren naar het betrokken stedelijk ontwikkelingsfonds.
- De managementfee is inclusief alle fees en kosten die gemaakt worden door de fondsmanager in relatie tot de overeenkomst; Fondsmanagers dienen er daarnaast rekening mee te houden dat boven op hun eigen managementfee tot een maximum van 1% op gemiddelde jaarbasis van de som van de EFRO middelen en de publieke en private cofinancieringsmiddelen beschikbaar gesteld moet kunnen worden aan de opdrachtgevers als vergoeding voor kosten die betrekking hebben op specifieke activiteiten in het kader van dit pilotproject (communicatie, afstemming door opdrachtgevers met EIB, evaluatiedoeleinden e.d.).
- Het voorstel voor de managementfee betreft de gemiddelde jaarlijkse vergoeding over de hele contractperiode (2012-2022).

De gedetailleerde voorwaarden met betrekking tot de management fee zullen worden vastgelegd in de Operationele Overeenkomst die gebaseerd zal worden op de winnende Inschrijving.

Inschrijvers wordt verzocht op het inschrijvingsbiljet aan te geven op welke variant ze inschrijven, waarbij per perceel het aanbod wordt gespecificeerd naar drie componenten. Nadere toelichting met betrekking tot de beoordeling van de inschrijving is opgenomen in paragraaf 4.3 betreffende de gunningsmethode.

Het inschrijvingsbiljet en de verklaringen dienen volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden. Niet of onvolledig ingevulde inschrijvingsbiljetten of verklaringen leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

U dient uw inschrijving gestand te doen tot 90 kalenderdagen na de inschrijvingsdatum. Voor zover bedragen op het inschrijfbiljet in cijfers en letters worden gevraagd, is het bedrag in letters bindend. Prijzen dienen exclusief BTW te worden opgegeven.

Door inschrijving gaat de inschrijver akkoord met alle voorwaarden die genoemd worden in de aanbestedingsleidraad en de bijlagen. Inschrijvingen waaraan eigen voorwaarden zijn verbonden zijn ongeldig en komen niet meer voor gunning in aanmerking.

### **3.3 Tijd en plaats**

De indiening van de inschrijving dient uiterlijk 13 augustus 2012 tot 12.00 uur plaats te vinden op onderstaande adreslocatie:

Gemeentewerken Rotterdam

Afdeling Aanbestedingszaken

Contactpersoon: mevrouw I. Riper

Kantoorgebouw: Europoint, toren III kamer 13.68 (13<sup>e</sup> etage)

Galvanistraat 15, 3029 AD Rotterdam

Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam

Inschrijvingen per fax of per e-mail, evenals na de sluitingstermijn ingediende inschrijvingen, worden niet geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure. Het risico van te late (post)bezorging is voor rekening van de inschrijver.

De inschrijver moet zich in de hal van de kantoorgebouwen Europoint eerst melden bij de portiersloge om een bezoekerspas in ontvangst te nemen voordat de inschrijving ingediend kan worden. De inschrijver wordt verzocht hiervoor tenminste 15 minuten tijd te reserveren.

### **3.4 Inschrijven met derden**

Het is toegestaan een beroep te doen op derden, om zodoende aan de in deze aanbestedingsleidraad gestelde eisen te voldoen. Dit geldt zowel voor de eisen gesteld aan de financieel economische draagkracht, als voor de eisen aan de technische bekwaamheid. Wanneer een beroep wordt gedaan op derden, dient altijd aangetoond te worden dat de inschrijver bij de uitvoering van de overeenkomst daadwerkelijk kan beschikken over de middelen van de derde(n).

Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts één maal – al dan niet als onderaannemer of in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – inschrijven.

#### Inschrijving door samenwerkingsverband (combinatie)

Inschrijving door een samenwerkingsverband van ondernemers (combinatie) is toegestaan. De opdrachtgevers stellen geen bijzondere eisen met betrekking tot de rechtsvorm (na opdracht) van het samenwerkingsverband.

Bij de inschrijving dient van elke combinant een volledig ingevuld exemplaar van de Eigen Verklaring te worden ingediend. Iedere combinant dient afzonderlijk de gegevens die specifiek op hem zelf betrekking hebben over te leggen. De informatie van de verschillende combinanten dient te worden

gebundeld. Een combinatie dient op het inschrijvingsbiljet aan te geven wie als penvoerder van de combinatie optreedt.

In een door alle combinanten te ondertekenen verklaring dienen de deelnemers aan de combinatie te verklaren dat zij gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst. Tevens dient in deze verklaring te worden omschreven hoe de verdeling van de werkzaamheden is geregeld tussen de combinanten. Tot slot dient in de verklaring aangegeven te worden wie als gevolmachtigde van de combinatie zal optreden en als zodanig bevoegd is de combinatie ter zake van de te gunnen overeenkomst te vertegenwoordigen. Een model combinatieverklaring is opgenomen in bijlage 12. De verklaring voegen achter tabblad 4.

#### Inschrijving door samenwerkingsverband met onderaannemers

Als de inschrijver een samenwerkingsverband aangaat met één of meer onderaannemers om aan de gestelde technische bekwaamheidseisen of aan de eisen met betrekking tot de financiële en economische draagkracht te voldoen, dient de inschrijver een overzicht te verstrekken van de namen van de onderaannemers waar gebruik van zal worden gemaakt voor de uitvoering van de overeenkomst. De inschrijver dient daarbij aan te geven voor welke werkzaamheden de betreffende onderaannemer zal worden ingezet.

Tevens moet elke onderaannemer de Eigen Verklaring invullen en deze ondertekenen. De inschrijver dient bovendien voor elke onderaannemer de als bijlage 13 bijgevoegde rechtsgeldig ondertekende beschikkingsverklaring bij te voegen.

Het overzicht van (de) onderaannemer(s) met daarop de door de onderaannemer uit te voeren werkzaamheden, de Eigen Verklaring(en) van de onderaannemer(s) en de beschikkingsverklaring(en) voegen achter tabblad 4.

#### Inschrijving door onderneming die onderdeel uitmaakt van een concern

Indien de inschrijver deel uitmaakt van een concern en zich beroept op de financiële en economische draagkracht van de moedermaatschappij, dient de inschrijver hiervoor een concernverklaring van de moedermaatschappij in te dienen. De inschrijver dient hiervoor gebruik te maken van de concernverklaring zoals opgenomen in bijlage 11.

Met deze verklaring verklaart de moedermaatschappij zich volledig garant te stellen voor de uitvoering en de financiële draagkracht van het gehele project. De concernverklaring voegen achter tabblad 4.

Indien de inschrijver zich beroept op de technische bekwaamheid van de moeder- en/of zustermaatschappij, dient de inschrijver hiervoor een beschikkingsverklaring moeder- of zustermaatschappij toe te voegen, zoals opgenomen in bijlage 14. Daarmee verklaart de moeder- en/of zustermaatschappij expliciet dat de desbetreffende dochter over de kennis en ervaring van de moeder- en/of zustermaatschappij kan beschikken. De beschikkingsverklaring moeder- of zustermaatschappij voegen achter tabblad 4.

## **4. BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING**

### **4.1 Beoordelingscommissie**

De inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie die bestaat uit vertegenwoordigers van de volgende organisaties, waarbij iedere organisatie(-onderdeel) één stem heeft (totaal 6 stemmen):

- Een vertegenwoordiger van programmabureau Stadshavens Rotterdam
- Een vertegenwoordiger van Stadsontwikkeling gemeente Rotterdam
- Een vertegenwoordiger van de Managementautoriteit Kansen voor West
- Een vertegenwoordiger van de stichting Holding Jessica Den Haag i.o./ programmaautoriteit Kansen voor West Den Haag
- Een vertegenwoordiger van de bestuursdienst/financiën gemeente Den Haag
- Een vertegenwoordiger van dienst Stedelijke Ontwikkeling Den Haag

Een vertegenwoordiger van de afdeling Aanbestedingszaken van de gemeente Rotterdam houdt toezicht op de procedure, maar heeft geen stem. Een vertegenwoordiger van de Europese Investeringsbank treedt op als adviserend lid, maar heeft geen stem. Besluiten van de beoordelingscommissie worden unaniem genomen.

### **4.2 Beoordeling van de inschrijvingen**

Na indiening controleert de beoordelingscommissie of de inschrijving compleet is en voldoet aan alle voorschriften uit deze aanbestedingsleidraad. Hiertoe dienen in ieder geval alle gevraagde informatie, documenten en verklaringen volledig te zijn ingediend en waar nodig gedateerd en ondertekend.

Vervolgens vindt een toetsing plaats aan de hand van de uitsluitingsgronden (zoals beschreven in paragraaf 2.2). Inschrijvingen die op basis hiervan niet uitgesloten worden zullen beoordeeld worden aan de hand van de minimumeisen (zoals beschreven in paragraaf 2.3). De opdrachtgevers toetsen daarbij de door de inschrijver verstrekte gegevens betreffende beroepsbekwaamheid, de financiële en economische draagkracht en technische en organisatorische geschiktheid aan de minimumeisen.

Alle inschrijvingen die voldoen aan de minimumeisen zullen vervolgens op basis van hun business plan – dat onderdeel uitmaakt van de inschrijving – worden beoordeeld aan de hand van de subgunningscriteria (zoals beschreven in paragraaf 4.3).

Indien de inschrijver vragen niet naar waarheid of onvolledig beantwoordt, onjuiste of onvolledige verklaringen verstrekt of indien de inschrijver bewust belangrijke informatie achterhoudt, leidt dit zonder meer tot uitsluiting van de procedure. Als de inschrijver documenten indient, die niet voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in de aanbestedingsleidraad en of de bijlagen, dan wel die niet volledig of niet juist zijn, wordt de inschrijving niet in behandeling genomen.

### **4.3 Gunningsmethode**

De gunning geschiedt op basis van het criterium 'economisch meest voordelige inschrijving' (EMVI), waarbij verschillende aspecten, die uitgewerkt moeten worden in het business plan, volgens een vooraf vastgestelde methodiek worden beoordeeld.

De EMVI wordt bepaald op basis van de (sub)subgunningscriteria zoals weergegeven in onderstaande tabel. Per (sub)subgunningscriterium is weergegeven hoeveel punten op dit onderdeel maximaal behaald kunnen worden.

| Subgunningscriteria                                    | Punten     | Subsubgunningscriteria   | Punten     |
|--|------------|--|------------|
| <b>A. Governance en juridische structuur</b>           | <b>30</b>  | Fondsmanager   | 15         |
|  |            | Risicomanagement, besturing en rapportage                      | 12         |
|  |            | Ontbindingsvoorwaarden   | 3          |
|  |            |  | <b>30</b>  |
| <b>B. Investeringsstrategie en financiële modellen</b> | <b>25</b>  | Identificatie en pre-screenen projecten                        | 10         |
|  |            | Impact / Output targets van de fondsen                         | 2,5        |
|  |            | Exit strategieën   | 2,5        |
|  |            | Financieel model en rendementen                                | 10         |
|  |            |  | <b>25</b>  |
| <b>C. Inbreng additionele financiering</b>             | <b>20</b>  | Verhogen fondsvolume (aanvangsbedragen * 100%)                 | 10         |
|  |            | Verhogen fondsvolume (aanvangsbedragen * 200%)                 | 10         |
|  |            |  | <b>20</b>  |
| <b>D. Management fee</b>                               | <b>25</b>  | Hoogte van de standaard fee (inclusief evt. efficiencykorting) | 5          |
|  |            | Incentive investeren aanvangsbedragen voor eind 2015           | 8          |
|  |            | Incentive voor revolveren                                      | 12         |
|  |            |  | <b>25</b>  |
| <b>punten maximaal</b>                                 | <b>100</b> | <b>punten maximaal</b>   | <b>100</b> |

De beoordeling van het subsubgunningscriterium management fee geschiedt op basis van de opgave van de hoogte van de management fee en een beschrijving die duidelijk maakt:

- Hoe de managementfee zal worden berekend en worden doorbelast aan de initiële investeerders, aanbieders van additionele investeringen in de fondsen en/of stedelijke ontwikkelingsprojecten (met voorbeeldcalculaties);
- De onderlinge verhouding tussen de drie verplichte onderdelen van de feestructuur welke bestaat uit:
  1. een standaardfee die gedurende de looptijd van het fonds wordt berekend als percentage van het UDF fondskapitaal;
  2. een stimulans om tijdig en efficiënt te investeren in stedelijke ontwikkelingsprojecten gebaseerd op het percentage van het beschikbare fondskapitaal dat daadwerkelijk wordt geïnvesteerd, en;
  3. een stimulans om middelen te laten revolveren uit de gedane investeringen uitgedrukt in een percentage van het totaal aan gerevolveerde investeringsmiddelen;
- Hoe de feestructuur de fondsmanager stimuleert om zowel tijdig en efficiënt in stedelijke ontwikkelingsprojecten te investeren als de middelen terug te krijgen (revolveren) uit de gedane investeringen;
- Hoe de Inschrijver verzekert dat de management fee geen negatief effect heeft op het vermogen van de fondsmanager om additionele investeringen aan te trekken (en hoe het investeringen zal aanmoedigen); en
- Hoe de feestructuur meerwaarde oplevert voor de initiële investeerders, onder andere door aan te geven welke percentage efficiencykorting kan worden berekend bij inschrijving op variant 1.

In bijlage 15 is per (sub)subgunningscriterium aangegeven welke aspecten relevant zijn voor de beoordeling van de mate waarin aan de (sub)subgunningscriteria is voldaan.

De beoordelingscommissie gaat in eerste instantie na of de economisch meest voordelige inschrijving voor de drie percelen gezamenlijk (volgens variant 1) bepaald kan worden. Indien dit niet mogelijk is wordt de economisch meest voordelige inschrijving per individueel perceel bepaald (volgens variant 2).

Als economisch meest voordelige inschrijving wordt de inschrijving met de hoogste totaalscore voor de drie percelen gezamenlijk beschouwd. Indien het niet mogelijk is op deze wijze tot de economisch meest voordelige inschrijving te komen, wordt deze per individueel perceel bepaald. Dit laatste kan zich voordoen als de score op afzonderlijke percelen onder de minimaal te behalen score ligt en/of indien er geen of onvoldoende inschrijvers zijn die inschrijven op alle drie percelen. De partij die de, op voornoemde wijze bepaalde, hoogste score heeft gehaald, voor alle drie percelen gezamenlijk of indien dit niet mogelijk is per afzonderlijk perceel, wordt aangemerkt als voorkeurskandidaat. De partij die in ranking als tweede eindigt wordt aangemerkt als tweede voorkeurskandidaat.

De beoordeling van de subgunningscriteria vindt plaats per perceel aan de hand van de individuele businessplannen per perceel. De commissie stelt per criterium in gezamenlijkheid de score vast.

Per perceel moeten minimaal 60 punten behaald worden. De inschrijvingen op percelen die minder dan 60 punten behaald hebben, worden uitgesloten.

De beoordelingscommissie gaat eerst na of het mogelijk is één voorkeurskandidaat voor de drie percelen gezamenlijk te vinden. Hiertoe worden de totaalscores van de inschrijvers die ingeschreven hebben op alle drie de percelen en waarbij alle percelen minimaal 60 punten behaald hebben, vergeleken. De inschrijver met de hoogste totaalscore voor drie percelen gezamenlijk, met een minimumscore van 60 per perceel, wordt aangemerkt als eerste voorkeurskandidaat. De inschrijver met de een-na-hoogste totaalscore voor drie percelen gezamenlijk, met een minimumscore van 60 per perceel, wordt aangemerkt als tweede voorkeurskandidaat.

Indien het niet mogelijk is op deze wijze tot een eerste en/of tweede voorkeurskandidaat voor de drie percelen gezamenlijk te komen, wordt per perceel een eerste en/of een tweede voorkeurskandidaat bepaald. Hiertoe worden de scores per afzonderlijk perceel vergeleken.

#### **4.4 Gunning van de overeenkomst**

Per perceel wordt de inschrijver met de hoogste totaalscore aangemerkt als eerste voorkeurskandidaat en de inschrijver met de een-na-hoogste totaalscore als tweede voorkeurskandidaat (pregunningsbesluit).

De opdrachtgevers starten besprekingen met de eerste voorkeurskandida(a)ten over de voorwaarden en condities waaronder de **operationele overeenkomsten** afgesloten kunnen worden (pregunningsfase, voor meer informatie zie bijlage 16). De besprekingen mogen vanzelfsprekend niet leiden tot een inhoudelijke aanpassing van de inschrijving en / of van wezenlijke invloed zijn op de mededinging. Indien deze besprekingen succesvol afgerond worden, gaan de opdrachtgevers over tot gunning aan de eerste voorkeurskandida(a)t(en).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Het voornemen om over te gaan tot de pre-gunningsfase is onder voorbehoud van instemming van de colleges van B&W van Den Haag en Rotterdam met de betreffende operationele overeenkomst, de Investeringsstrategie en de voorgestelde juridische structuur.



Indien deze besprekingen niet succesvol afgerond worden, wordt niet gegund aan de eerste voorkeurskandida(a)t(en) en starten de opdrachtgevers besprekingen met de tweede voorkeurskandida(a)t(en).

De opdrachtgevers zullen de inschrijvers die als eerste en tweede voorkeurskandida(a)t(en) geëindigd zijn en de afgewezen inschrijvers gelijktijdig van de beslissing om over te gaan tot de pre-gunningsfase (starten besprekingen) door middel van een brief in kennis stellen.

Indien een inschrijver zich niet met de beslissing om over te gaan tot de pregunningsfase en met de benoeming van de eerste respectievelijk tweede voorkeurskandidaat kan verenigen, dient die betreffende inschrijver binnen vijftien kalenderdagen na verzending van de betreffende beslissing - door middel van betekening van de dagvaarding aan de opdrachtgever - een voorlopige voorziening aanhangig te hebben gemaakt bij een daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam (perceel 1) of Den Haag (perceel 2 of 3), bij gebreke waarvan een inschrijver niet-ontvankelijk is in zijn bezwaren tegen het voornemen om over te gaan tot de pre-gunningsfase. Eventuele verzoeken om (nadere) mondelinge toelichting van het pre-gunningsvoornemen schorten deze termijn niet op.

Indien een inschrijver een kort geding aanhangig maakt, dan wordt hij verzocht een kopie van de concept-dagvaarding per e-mail te zenden aan [aanbestedingszakengw@rotterdam.nl](mailto:aanbestedingszakengw@rotterdam.nl). De opdrachtgevers zijn gerechtigd een kopie van de betekende dagvaarding aan belanghebbenden, zoals de partij(en) aan wie het voornemen om over te gaan tot de pre-gunningsfase is gericht, ter beschikking te stellen.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zullen de opdrachtgevers de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens zij tot definitieve gunning overgaan. De opdrachtgevers behouden zich verder het recht voor om een eventueel hoger beroep af te wachten.

Indien de opdrachtgevers de inschrijver die aangemerkt is als eerste dan wel tweede voorkeurskandidaat in kennis hebben gesteld van een aanhangig gemaakt kort geding, dan dient(en) deze inschrijver(s) in deze kort geding procedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigde pregunningsbeslissing.

Indien niet binnen 15 kalenderdagen na verzending van de pregunningbeslissing een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde inschrijvers geen bezwaar meer maken naar aanleiding van de beslissing en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt. De opdrachtgevers zijn in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing en na afronding van de pregunningsfase over te mogen gaan tot gunning. De gepasseerde inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding te stellen.

Indien de besprekingen met de eerste voorkeurskandida(a)t(en) succesvol afgerond worden, gaan de opdrachtgevers over tot gunning van de overeenkomsten aan deze partij(en). De opdrachtgevers informeren de tweede voorkeurskandida(a)t(en) alsmede de afgeschreven kandidaten hier gelijktijdig over.

De verwachting is dat de contracten getekend kunnen worden circa 30 september 2012.

Na de ondertekening van de Operationele Overeenkomst, zal de fondsmanager 1 maal per jaar – of zo vaak als redelijkerwijs noodzakelijk is - middelen afroepen voor investeringen in stedelijke ontwikkelingsprojecten. Hiertoe zal door betrokken partijen een standaard procedure en een standaard format worden overeengekomen.

De inschrijver accepteert dat de investeringsstrategie van het fonds kan veranderen/ zich kan ontwikkelen tijdens de uitvoeringsperiode van de fondsen. Opdrachtgevers dragen er zorg voor dat eventuele wijzigingen in de investeringsstrategie niet zullen leiden tot een wezenlijke wijziging van de overeenkomst. Het is belangrijk dat de fondsmanager blijft investeren in stedelijke ontwikkelingsprojecten binnen de parameters van haar investeringsstrategie en beleid. Hiervoor zullen de steden Rotterdam en Den Haag en andere co-financiers, waar van toepassing via hun vertegenwoordiging in de Investeringscomité's van de fondsen, overeenstemming moeten bereiken over voorgestelde wijzigingen in de investeringsstrategie van de fondsen.

De uiteindelijke investeringsbeslissing in een project is aan de fondsmanager. Voordien bedient deze zich evenwel van een advies ten aanzien van de haalbaarheid van het project van de Adviesraad. Het is evenwel aan de fondsmanager om al dan niet de (niet bindende) adviezen op te volgen. Eigen certificering en controle van de mate van subsidiabiliteit met de relevante stedelijke autoriteiten kan wel worden vereist. De opdrachtgevers veronderstellen dat alle noodzakelijke due diligence, inclusief beoordeling van kredietrisico's, uitgevoerd zal worden door de fondsmanager.

## **5. BEPALINGEN EN VOORWAARDEN**

### **5.1 Voorbehouden**

De opdrachtgevers behouden zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- de procedure tussentijds om haar moverende redenen af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen);
- de overeenkomst niet te gunnen;
- om inschrijvingen waarin voorbehouden zijn opgenomen uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

### **5.2 Staatssteun**

Uit recente jurisprudentie in relatie tot de implementatie van JESSICA in Noord-West Engeland ([http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case\\_details.cfm?proc\\_code=3\\_SA\\_32835](http://ec.europa.eu/competition/elojade/isef/case_details.cfm?proc_code=3_SA_32835)) blijkt dat dekking van projectverliezen door de Europese Commissie (EC) wordt gezien als staatssteun. Echter, de EC constateert tevens dat een project (i.c. JESSICA) voor de fysieke, economische en sociale herwaardering van stedelijke gebieden een communautaire doelstelling is. De maatregel is daarmee een maatregel van gemeenschappelijk belang, waarmee de steun wel is toegestaan. Wel zal (ex post) moeten blijken dat er daadwerkelijk sprake is geweest van een tekort op de financiering van het project.

Op basis van voornoemde recente Britse voorbeeldcase, welke door de EC is goedgekeurd, verzorgt het Ministerie van Binnenlandse Zaken de staatssteunnotificatie voor de pilotprojecten in Rotterdam en Den Haag. Voor staatssteun zal in het bijzonder getoetst worden aan Art. 107 lid 3 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Het pre-notificatie en notificatietraject is inmiddels ingezet. Met de inrichting van de organisatie en procedures van de stadsontwikkelingsfondsen in Den Haag en Rotterdam en het overkoepelende Haagse holding fonds zijn reeds - en worden – in zo groot mogelijke mate de richtlijnen betrokken die kunnen worden afgeleid uit de Britse voorbeeldcase.

Voor de eventuele gunning geldt de opschortende voorwaarde dat de EC overeenkomstig artikel 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie goedkeuring verleent aan deze pilot-projecten. Indien de beoordeling door de EC leidt tot een essentiële wijziging van de pilot-projecten of indien de goedkeuring door de EC niet binnen 6 maanden na datum van publicatie van onderhavige aanbesteding is verleend heeft opdrachtgever het recht de opdracht niet te gunnen (zie ook paragraaf 5.1)

### **5.3 Aanspraken op gunning of vergoedingen**

Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op de overeenkomst, op vergoeding van gederfde winst of andere schade op grond van:

- inschrijving;
- een verzoek tot verduidelijking van de inschrijving;
- een verzoek tot verlenging van de gestanddoeningstermijn;
- mededelingen of gedragingen van (medewerkers van) de de opdrachtgevers voorafgaand aan het gunningbesluit;
- het besluit van de opdrachtgevers om niet te gunnen;
- besprekingen in de pregunningsfase.

De inschrijvers dragen zelf de door hen gemaakte kosten die samenhangen met de voorbereiding en indiening van inschrijvingen voor de onderhavige aanbestedingsprocedure en met deelname in alle toekomstige fasen van dit proces. In geen geval zullen de opdrachtgevers verantwoordelijkheid dragen voor kosten of uitgaven die gedaan zijn door de inschrijvers of een onderaannemer, partner of adviseurs in dit proces.

#### **5.4 Evaluatie van de uitvoering van de overeenkomst**

De opdrachtgevers voorzien een periodieke evaluatie van de voortgang van het pilot-project. Deze zal voor de eerste keer plaatsvinden per medio 2014. Op dit moment zullen opdrachtgevers met name bezien of en in welke mate de beschikbare fondsmiddelen daadwerkelijk zijn toegekomen aan finale begunstigden. De fondsmiddelen (de aanvangsbedragen, zie paragraaf 6.8 van de aanbestedingsleidraad) dienen uiterlijk per eind december 2015 volledig geïnvesteerd te zijn in projecten van finale begunstigden, dan wel voor het gemaximeerde deel (3% gemiddeld per jaar, t.o.v. de aanvangsbedragen van de fondsen) aangewend te zijn voor vergoeding van het fondsmanagement. Indien een deel van de middelen op dat moment niet is geïnvesteerd vervallen de middelen terug aan de Europese Commissie, op grond van de Europese wet- en regelgeving. De andere investeerders in de stedelijke ontwikkelingsfondsen kunnen eenzelfde voorwaarde opleggen.

Opdrachtgevers behouden zich het recht voor om naar aanleiding van resultaten van de evaluatie medio 2014 het achterblijvende deel van de fondsmiddelen terug te halen uit het stedelijk ontwikkelingsfonds ten behoeve van aanwending voor alternatieve projecten.

Na de evaluatie per april 2014 verwachten de opdrachtgevers telkens om de twee jaar opnieuw voortgang en prestaties te evalueren. Het investeringscomité besluit over de exacte momenten van evaluatie.

#### **5.5 Betalingsregeling en boetebeding**

Management fees worden betaald aan de fondsmanager op basis van afspraken die vastgelegd worden in de Operationele Overeenkomst, in principe geschiedt de betaling uit het fondsrendement. Jaarlijks achteraf legt de fondsmanager, bij het eerst volgende verantwoordingsmoment, verantwoording af over het samenstel van de managementvergoeding van het voorafgaande jaar en vindt verrekening plaats van meer- of minderbedragen op basis van de Operationele Overeenkomst.

In het geval van wanprestatie van de fondsmanager, bijvoorbeeld doordat niet wordt geïnvesteerd in projecten overeenkomstig het business plan en overeenkomstig de met de mede-investeerders overeengekomen investeringsstrategie en/of na afloop van de periode die bepaald is in de Operationele Overeenkomst, hebben de opdrachtgevers het recht om (een deel van) de management fee te verlagen of de Operationele Overeenkomst te beëindigen, een en ander nader overeen te komen in de Operationele Overeenkomst.

#### **5.6 Algemene voorwaarden**

Op de te sluiten overeenkomst met de gemeente Rotterdam zijn van toepassing de Algemene Inkoopvoorwaarden van de gemeente Rotterdam (zie bijlage 3), voor zover daar in deze aanbestedingsleidraad niet van wordt afgeweken.

Op de te sluiten overeenkomst met de gemeente Den Haag zijn van toepassing de Algemene Inkoopvoorwaarden van de gemeente Den Haag (zie bijlage 4), voor zover daar in deze aanbestedingsleidraad niet van wordt afgeweken.

Algemene Voorwaarden en andere voorwaarden van de inschrijver worden expliciet uitgesloten.

De inschrijver gaat door inschrijving akkoord met de voorwaarden van de aanbestedingsleidraad en alle documenten die hiervan deel uitmaken of waarnaar verwezen wordt, en geeft door middel van inschrijving aan op de hoogte te zijn van de omvang en inhoud van de gevraagde dienstverlening, en van alle voorwaarden waaraan bij de realisatie daarvan voldaan moet worden.

### **5.7 Rangorde documenten**

Deze aanbestedingsleidraad is met zorg samengesteld. Als onderdeel van de aanbestedingsdocumentatie zijn diverse bijlagen, voorschriften en aanwijzingen bijgevoegd. Mocht sprake zijn van onderlinge tegenstrijdigheid in deze documenten dan hanteren we de volgende rangorde met betrekking tot geldigheid:

1. De overeenkomst
2. De nota van inlichtingen
3. De aanbestedingsleidraad
4. De algemene inkoopvoorwaarden van Rotterdam en Den Haag
5. De inschrijving van de opdrachtnemer

### **5.8 Publiciteit**

Het is de inschrijvers, op straffe van uitsluiting, niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de aanbestedingsprocedure of de uit te voeren overeenkomst als zodanig, voordat de opdrachtgever hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend. Alleen de aanbestedende dienst is gerechtigd om gebruik te maken van het beschikbare materiaal ten behoeve van publicatie, vermenigvuldiging of tentoonstellingsdoeleinden.

### **5.9 Verbonden ondernemingen**

Twee of meer verbonden ondernemingen mogen slechts ieder zelfstandig, in combinatie, of als onderaannemer inschrijven indien zij aantonen dat hun onderlinge verhouding hun gedrag in het kader van deze aanbesteding niet beïnvloedt.

Hiertoe dienen bewijsstukken (zie hoofdstuk 3) te worden overgelegd, waaruit blijkt dat volstrekte onafhankelijkheid en vertrouwelijkheid is gegarandeerd bij de opstelling van de inschrijvingen van de betrokken ondernemingen. Het ontbreken van deze bewijsstukken leidt tot uitsluiting van alle betrokken ondernemingen.

### **5.10 Geschillenregeling**

Op deze aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die ontstaan tussen opdrachtgever en inschrijvers naar aanleiding van deze aanbesteding - daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd - worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement van de aanbestedende dienst.

### **5.11 5%-regeling**

De overeenkomst voor perceel 1 (SOFIE) is een van de overeenkomsten die door de gemeenteraad van Rotterdam is aangemerkt om een bijdrage te leveren in het creëren van werkgelegenheid voor langdurig werkzoekenden en/of WSW-ers, en het creëren van stageplaatsen voor stagiaires, e.e.a. als omschreven in de "5% regeling Rotterdam".

De bijdrage van de opdrachtnemer aan wie deze overeenkomst zal worden gegund bestaat uit de verplichting minimaal 7,5% van de managementfee in te zetten voor loonkosten, begeleidingskosten en/of stagevergoedingen. De concrete invulling hiervan wordt vastgelegd in prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden na overleg tussen opdrachtnemer en de gemeente overeengekomen en zijn gericht op maatwerk.

De uitvoering van van deze verplichting behoeft niet op deze specifieke overeenkomst te worden ingezet, e.e.a. nader overeen te komen met de "Projectleiding 5%", zie de contractgegevens in dit artikel. Inlichtingen omtrent deze "verplichting" kunt u tevens daar verkrijgen.

Indien de opdrachtnemer niet voldoet aan deze voorwaarde zal een bedrag op zijn betaling worden ingehouden, ter grootte van het deel van de managementfee dat ten onrechte niet is ingezet. De opdrachtnemer aan wie de overeenkomst is opgedragen, dient in het kader van de 5%-regeling, binnen 7 dagen na opdrachtverstrekking, in overleg te treden met het meldpunt 5%-regeling via telefoonnr. 010-8509776.

De wijze waarop en de voorwaarden waaronder werkzoekenden, WSW-ers en stagiaires ingeschakeld worden gebeurt in overleg tussen opdrachtnemer en de projectleiding 5%-regeling. De opdrachtnemer aan wie de overeenkomst is gegund, zal vierwekelijks een overzicht verstrekken aan het meldpunt 5%-regeling van de stand van de inzet van financiële middelen in het kader van de 5%-regeling.

Fax nr. 010-8509778 of e-mail  
[meldpunt5procent@daadwerkt.nl](mailto:meldpunt5procent@daadwerkt.nl)

Voor aanvullende informatie betreffende de 5%- regeling verwijzen wij u naar de hieronder staande website <http://www.5procentregelingrotterdam.nl>.

Voor Den Haag geldt een vergelijkbare regeling. Voor meer informatie betreffende de 5% regeling regio Haaglanden verwijzen wij u naar de website:  
<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/5regeling-bij-aanbestedingen.htm>

Door zijn inschrijving verklaart de inschrijver zich akkoord met het bovenvermelde.

## 6. Kader voor JESSICA Stedelijke ontwikkelingsfondsen

### 6.1 Algemene informatie

JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas is een beleidsinitiatief van de Europese Commissie (EC), gezamenlijk ontwikkeld met de Europese Investeringsbank (EIB) en de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa (CEB) en is gericht op investeringen in duurzame ontwikkeling en groei in stedelijke gebieden door middel van financiële instrumenten.

JESSICA geeft antwoord op de noodzaak om het waarneembare tekort aan investeringen in duurzame stedelijke transformatie te ondersteunen middels investeringen en is daarom geïmplementeerd om de managementautoriteiten, die verantwoordelijk zijn voor de besteding van de Europese Structuurfondsen, nieuwe mogelijkheden te geven door:

- Het verzekeren van lange-termijn ondersteuning voor transformatie processen door het revolverende karakter van de bijdrage van de Structuurfondsen middels de JESSICA financiële instrumenten;
- Het bijdragen aan financiële en management expertise door gespecialiseerde instituten als de EIB, de CEB en andere internationale en nationale financiële instituten;
- Het creëren van een hefboomeffect voor het aantrekken van additionele investeringen voor publiek-private samenwerkingen en andere stedelijke ontwikkelingsprojecten in de EU-regio's; en
- Het creëren van sterkere stimulansen voor het succesvol inzetten van de gelden door de begunstigden.

Investeringen vanuit de JESSICA stedelijke ontwikkelingsfondsen in stedelijke ontwikkelingsprojecten dienen zodanig gestructureerd te worden dat de financiële opbrengsten voldoende zijn om het revolverend karakter van de fondsen in stand te houden. Daarbij dient tevens ervoor te worden zorggedragen dat deze investeringen in stedelijke ontwikkelingsprojecten in voldoende sociaal-economische impact resulteren. JESSICA wordt op deze manier geacht een structurele publieke (EU en nationale cofinanciering) fondscapaciteit op te bouwen om op de lange termijn (revolverend) te kunnen investeren in duurzame stedelijke transformatie.

Meer over de EU regelgeving met betrekking tot de Structuurfondsen, gerelateerd aan JESSICA kunt u vinden op: [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/thefunds/instruments/jessica\\_legislation\\_en.cfm#1](http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/instruments/jessica_legislation_en.cfm#1).

### 6.2 Aansluiting op regionaal ontwikkelingsprogramma Kansen voor West

Voor de programmering van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) in de periode 2007-2013<sup>3</sup> is Nederland verdeeld in vier regio's, waarvan Landsdeel West er één is. Het Operationele Programma "Kansen voor West" beslaat de vier provincies in dit Landsdeel (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland (de "P4") en de vier grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht (de "G4"). Gemeente Rotterdam treedt op als managementautoriteit voor dit programma.

Verantwoordelijkheden voor het implementeren van dit Operationele Programma (OP) zijn deels gedelegeerd aan de G4. De uitvoeringsinstantie voor Den Haag wordt Programma Autoriteit genoemd.

---

<sup>3</sup> Zie:

[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/country/prordn/search.cfm?gv\\_pay=NL&gv\\_reg=ALL&gv\\_obj=ALL&gv\\_the=ALL&lan=EN&gv\\_per=2](http://ec.europa.eu/regional_policy/country/prordn/search.cfm?gv_pay=NL&gv_reg=ALL&gv_obj=ALL&gv_the=ALL&lan=EN&gv_per=2)

Het Kansen voor West programma<sup>4</sup> creëert een raamwerk voor de investering van EUR 311 miljoen aan EFRO gelden die toegekend zijn aan Landsdeel West voor de periode van 2007-2013. Het OP is goedgekeurd door de EC op 13 augustus 2007. Landsdeel West rekent voor de uitvoering van het OP met een nationale cofinancieringsbijdrage van 60%. Totaal betekent dit dat Landsdeel West uitgaat van ruim EUR 770 miljoen investeringsbudget voor de periode 2007-2013.

Gegeven het feit dat er relatief weinig EFRO gelden beschikbaar zijn voor Landsdeel West, is besloten de EFRO gelden in te zetten voor specifieke prioriteiten en doelstellingen. Dit leidt tot 3 prioriteiten, die zich richten op het versterken van de concurrentiekracht van de regio en de steden:

Prioriteit 1: Kennis, innovatie en ondernemerschap;  
Prioriteit 2: Attractieve regio's  
Prioriteit 3: Attractieve steden.

Binnen het OP is apart budget toegekend aan de vier grote steden (G4), gericht op het verminderen van sociaal-economische verschillen en het creëren van werkgelegenheid. Daarbij is aangegeven dat voor implementatie van het budget mogelijk mede gebruik gemaakt zal worden van het JESSICA-initiatief. De G4-steden hebben voor de programmering van deze budgetten hun eigen uitvoeringsprogramma's. De uitvoeringsprogramma's voor Rotterdam en Den Haag worden in de volgende paragrafen in het kort beschreven.

### 6.3 Aansluiting op uitvoeringsprogramma's Rotterdam en Den Haag

#### **Uitvoeringsprogramma "Kansen voor Rotterdam"**<sup>5</sup>

Het uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam beschrijft de allocatie van de EFRO middelen en de prioriteiten van het programma. Het uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam is goedgekeurd door het College van B&W van Rotterdam op 5 februari 2008. Het College kiest er voor de EFRO middelen binnen de kaders van het Operationeel Programma landsdeel West zo veel mogelijk aan te wenden voor de uitvoering van projecten die aansluiten op de Economische Visie 2020<sup>6</sup> en de Stadsvisie 2030<sup>7</sup>.

Het uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam heeft een budget van ruim EUR 50 miljoen EFRO gelden, die als volgt verdeeld zijn:

| <b>Rotterdam</b>                                   | <b>Direct (stedelijk)</b> | <b>Indirect (regionaal)</b> | <b>Totaal</b>       |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Prioriteit 1: Kennis, innovatie en ondernemerschap | € 5.740.000               | € 18.392.000                | € 24.132.000        |
| Prioriteit 2: Attractieve regio's                  | 0                         | € 1.913.000                 | € 1.913.000         |
| Prioriteit 3: Attractieve steden                   | € 24.567.000              | 0                           | € 24.567.000        |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>€ 30.307.000</b>       | <b>€ 20.305.000</b>         | <b>€ 50.612.000</b> |

<sup>4</sup> Zie [http://www.kansenvoorwest.nl/index.php?option=com\\_content&task=view&id=141&lang=nl](http://www.kansenvoorwest.nl/index.php?option=com_content&task=view&id=141&lang=nl)

<sup>5</sup> Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend

<sup>6</sup> Zie [edbr.nl/Documenten/EconomischeVisieDefinitiedeel2a.pdf](http://edbr.nl/Documenten/EconomischeVisieDefinitiedeel2a.pdf)

<sup>7</sup> Zie <http://www.rotterdam.nl/stadsvisie>



Het uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam richt zich met name op de volgende kansrijke clusters:

- “Haven en Industrie Complex – “HIC”;
- Medisch cluster;
- Creatief cluster.

Het op te zetten fonds voor Stadshavens concentreert zich op het Cluster Haven en Industrie Complex – “HIC” (waaronder food en medisch).

#### **Uitvoeringsprogramma “Kansen voor Den Haag”<sup>8</sup>**

Het uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag beschrijft de allocatie van de EFRO middelen en de prioriteiten van het programma. Het uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag is goedgekeurd door het College van B&W Den Haag op 22 april 2008. Het uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag heeft een budget van bijna EUR 36 miljoen EFRO gelden, die als volgt verdeeld zijn:

| <b>Den Haag</b>                                    | <b>Direct (stedelijk)</b> | <b>Indirect (regionaal)</b> | <b>Totaal</b>       |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Prioriteit 1: Kennis, innovatie en ondernemerschap | € 3.914.000               | € 10.345.000                | € 14.259.000        |
| Prioriteit 2: Attractieve regio's                  | 0                         | € 3.500.000                 | € 3.500.000         |
| Prioriteit 3: Attractieve steden                   | € 16.750.000              | 0                           | € 16.750.000        |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>€ 20.664.000</b>       | <b>€ 13.845.000</b>         | <b>€ 34.509.000</b> |

Met het oogmerk om te investeren in de versterking van de competitiviteit van de regio en het stimuleren van werkgelegenheid zet Den Haag in op de volgende speerpunten:

- Benutten van de economische potenties als internationale stad van vrede en recht door internationale organisaties en bedrijven te acquireren en daarnaast gebruik te maken van de spin-off van de aanwezigheid van deze internationale instellingen, zoals werkgelegenheid bij toeleverende bedrijven en het verzamelen, uitwisselen en benutten van de aanwezige kennis;
- Beschikbaar hebben van voldoende geschikte bedrijfsruimte voor bestaande en startende ondernemingen door waar nodig bestaande bedrijventerreinen te herstructureren en waar mogelijk nieuwe bedrijventerreinen te realiseren;
- Ondersteuning bieden aan startende en bestaande ondernemers zowel met kennis als financiële middelen;
- Revitaliseren van de binnenstad voor bewoners en bezoekers door te investeren in onder andere leefbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen;
- Creëren en initiëren van werkgelegenheid en stageplaatsen voor jongeren en werklozen, inclusief het verbeteren van de aansluiting tussen het onderwijs en de arbeidsmarkt;
- Werken aan een duurzame en vitale stad met aandacht voor bereikbaarheid en mobiliteit.

Als we deze speerpunten vertalen naar de in het OP West benoemde prioriteiten dan komen we tot de volgende acht activiteitenclusters:

#### Prioriteit I. Kennis, innovatie en ondernemerschap

1. Versterken kansrijke clusters: internationaal recht en vrede, congresfunctie en toerisme
2. Stimuleren ondernemerschap en innovatie MKB, o.m. samenwerking MKB en onderwijs
3. Stimuleren van technologische milieu-innovaties: bereikbaarheid, milieu en energie

<sup>8</sup> Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend

Prioriteit II. Attractieve regio's

4. Versterken economische vitaliteit: nieuwe bedrijventerreinen in regio

Prioriteit III. Attractieve steden

- A. Verbeteren vestigingsklimaat:
  5. Aanpak bedrijventerreinen
  6. Revitalisering Haagse binnenstad
  7. Aanpak winkelstraten, Creatieve stad en Stadseconomie
- B. Verbeteren leefklimaat:
  8. Ondersteunen jongeren – onderwijs/bedrijfsleven

## **6.4 Stedelijke ontwikkelingsfondsen**

Uit onderzoek van Ecorys (Jessica in Nederland, Evaluatieonderzoek, EIB, december 2010) in opdracht van de Europese Investeringsbank, is gebleken dat de vraag naar beschikbare kredieten en kapitaal om te kunnen investeren in de stedelijke ontwikkeling in Nederland groot is, en groot zal blijven. In aanvullende onderzoek (UDF Stadshavens, Beslisdocument. Ecorys, maart 2011 respectievelijk Fonds EU 2020 Den Haag, Beslisnotitie. Ecorys, Mei 2011) is een aantal opties geschetst om een Jessica-pilot daadwerkelijk in Rotterdam en Den Haag te implementeren. Uiteindelijk is besloten de Jessica-pilot te richten op een drietal stedelijke ontwikkelingsfondsen:

- Stadshavens Ontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie (SOFIE, Rotterdam);
- Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED, Den Haag).
- Energiefonds Den Haag (ED, Den Haag).

Met de mogelijkheden die JESSICA biedt om structuurfondsen revolverend in te zetten, zorgt JESSICA voor middelen om te kunnen blijven investeren in gebiedsontwikkelingen. Per saldo betekent dit –samen met de hefboomwerking die betrekking heeft op het kunnen aantrekken van (extra) private middelen- een meer efficiënt gebruik van beschikbare middelen. Voor de private sector zorgt JESSICA er onder meer voor dat niet bancaire financieringen eerder van de grond kunnen komen en dat risico's kunnen worden gereduceerd. Maar het betekent ook dat er op termijn terugkerende middelen (voor de steden) beschikbaar zullen zijn, die weer kunnen worden verstrekt aan andere projecten, waardoor per saldo een hoger volume aan ontwikkelingen mogelijk wordt.

## **6.5 StadshavensontwikkelingsFonds voor Innovatie en Economie (SOFIE), Rotterdam**

### **Doelstelling**

De middelen die toegewezen zijn aan dit fonds (Perceel 1) zijn afkomstig van het uitvoeringsprogramma “Kansen voor West” en komen uit prioriteit 1: Kennis, innovatie en ondernemersschap. De investeringen uit het fonds richten zich op de realisatie van de ambities van het Stadshavensgebied, met een korte termijn focus op de deelgebieden Merwe-Vierhavens en RDM Heijplaat (zie bijlage 17). Indien er projecten zijn die weliswaar buiten deze geografische focus vallen, maar wel een duidelijk effect hebben op stedelijke ontwikkelingen binnen Stadshavens (zogenaamde grens- of gebiedsoverschrijdende effecten) dan behoren deze ook tot de reikwijdte van SOFIE. De doelstellingen zoals omschreven in de structuurvisie Stadshavens zijn leidend. Voor de transformatie van deelgebied Merwe-Vierhavens is de vestiging van nieuwe economische dragers als Clean Tech en Food leidend. Ook Medical – als aanvulling op Hoboken – is een kansrijk economisch cluster.

Met de aanleg van de “Tweede Maasvlakte” wordt een impuls gegeven aan de herstructurering en ontwikkeling van de bestaande haven in de stad, de “Stadshavens”. De Structuurvisie Stadshavens<sup>9</sup> is goedgekeurd door de Gemeenteraad op 29 september 2011. Het gebied van Stadshavens ligt tussen de Erasmusbrug en de Beneluxtunnel. Als de Tweede Maasvlakte gereed is, zal een groot deel van de havenactiviteiten, met name de grootschalige deepsea containeroverslag, weggaan uit dit gebied en plaats maken voor nieuwe activiteiten op en langs het water.

De Stadsvisie 2030 benadrukt dat een goede milieukwaliteit één van de belangrijkste vestigingsfactoren is. Milieuaspecten worden daarom meegenomen bij het maken van ruimtelijke en economische plannen. Het “Rotterdam Climate Proof” programma<sup>10</sup> beschrijft de maatregelen welke genomen moeten worden om de klimaatveranderingen tegen te kunnen gaan in de komende jaren.

#### **Bijdrage van de Structuurvisie Rotterdam aan de prioriteiten van Kansen voor Rotterdam**

| <b>Doelstellingen Kansen voor Rotterdam</b>   | <b>Bijdrage aan doelstellingen vanuit Structuurvisie Stadshavens</b>  |
|---|---|
| 1.1 Versterken kansrijke clusters door kennisontwikkeling, -overdracht en –toepassing | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kennis- en productontwikkeling op het gebied van water en energie</li><li>- Duurzame exploitatie en beheer van vastgoed</li></ul>   |
| 1.2 Stimuleren van ondernemerschap en innovatie in kleine bedrijven                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Clean Tech Delta: projecten die (bijdragen aan) werken aan energieopwekking en –efficiëntie, water- en klimaattechnologie, en tot slot materiaalefficiëntie en recycling. Hiervoor worden specifiek proeftuinen en innovatielabs ingezet.</li></ul> |
| 1.3 Stimuleren van technologische milieu-innovaties                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Clean Tech Delta: projecten die (bijdragen aan) werken aan energieopwekking en –efficiëntie, water- en klimaattechnologie, en tot slot materiaalefficiëntie en recycling.</li></ul>   |

In de Structuurvisie Stadshavens worden de ontwikkelingsrichtingen beschreven. De belangrijkste thema's zijn: Re-inventing delta technology, Volume and value, floating communities, crossing borders and sustainable mobility. Deze thema's, samen met de doelstellingen van het OP Kansen voor West, vormen de basis van de Investeringsstrategie van dit fonds. Hierna wordt een beschrijving gegeven van de thema's en hoe deze thema's bijdragen aan de prioriteiten van de Structuurvisie Stadshavens.

#### Re-inventing delta technology

Energietransitie en watermanagement zijn wereldwijd de grote opgaven voor de toekomst en daarmee ook in Rotterdam. Deze opgaven bieden tevens unieke kansen om internationaal uit te blinken. Het gebied Merwe-Vierhavens is bij uitstek de plek voor een Climate Campus (Clean Tech Delta), waar kennisontwikkeling én toepassing van deltatechnologie grootschalig bij elkaar komen en in een stroomversnelling raken.

#### Volume and Value

De metamorfose van Stadshavens versterkt de economische structuur van haven en stad. Het hoogwaardige vestigingsklimaat trekt niet alleen haven- en transportbedrijven aan, maar ook kennisintensieve bedrijven en instituten. Hoge productie in de haven (volume) en technologische innovatie (value) stimuleren de werkgelegenheid op alle niveaus. Waalhaven-Eemhaven springt eruit, met verdriedubbeling van de containeroverslag tot 2030.

---

<sup>9</sup> Zie:

[http://www.stadshavensrotterdam.nl/\\_files/Files/structuurvisie\\_vastgesteld/11442%20Structuurvisie%20Stadshavens%202011%2008%20LOWRES.pdf](http://www.stadshavensrotterdam.nl/_files/Files/structuurvisie_vastgesteld/11442%20Structuurvisie%20Stadshavens%202011%2008%20LOWRES.pdf)

<sup>10</sup> Zie <http://www.rotterdamclimateinitiative.nl/>

### Floating communities

In Stadshavens komt ruimte vrij voor 5.000 woningen op en aan het water. Deze bijzondere leefomgeving trekt hoogopgeleide groepen aan en pioniers die zich willen onderscheiden van de massa. Juist die groepen zijn belangrijk voor vernieuwing van de Rotterdamse economie. De SS Rotterdam, het drijvende complex van congresfaciliteiten, leisure en horeca, vormt de eerste stap.

### Crossing borders

In Stadshavens komen haven en stad opnieuw met elkaar in verbinding. Vrijgekomen havengebouwen bieden onderdak aan startende ondernemers, kunstenaars en onderwijsinstellingen. De RDM-Campus biedt meer dan 1.000 studenten de kans om een technische opleiding te volgen op een uniek terrein, te midden van een innovatieve haven. Bewoners van omringende wijken profiteren van nieuwe verbindingen naar de kades, beter openbaar vervoer en andere voorzieningen.

### Sustainable mobility

Vlot en schoon vervoer is de drager voor het succes van Stadshavens. De nieuwe economische activiteiten, de woonmilieus en de stedelijke attracties komen tot hun recht met uitstekende verbindingen over de weg, het spoor, het water en door de lucht. Overheden en ondernemers zetten zich gezamenlijk in op halvering van de automobiliteit. Voor personenvervoer is het water de natuurlijke weg.

### **Indicatoren SOFIE**

SOFIE zal moeten bijdragen aan de doelstellingen van Prioriteit 1 van het uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam (zie tabel). De getallen zijn indicatief en gebaseerd op de huidige omvang van het fonds en het verwachte aantal projecten waarin geïnvesteerd gaat worden (verwachting is dat ongeveer 5 projecten financiering zullen ontvangen in de eerste investeringsronde). In bijlage 18 is een eerste indicatie van mogelijke typen projecten opgenomen.

#### **Impact/Output indicatoren Perceel 1: Rotterdam Stadshavens Fonds**

| Output indicator                        | Opmerking   | Streefwaarde   |
|---|---|--|
| Uitgelokte private vervolginvesteringen | Private vervolginvesteringen vinden plaats voor einde van het project       | Afhankelijk van investeringsstrategie van het fonds  |
| Impact indicator                        |   |  |
| Aantal bruto gecreeërde arbeidsplaatsen | Werkgelegenheid gegenereert door projecten. Nieuwe voltijd arbeidsplaatsen. | 65 arbeidsplaatsen (fte) of equivalent <sup>11</sup> |

### **6.6 Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED)**

De middelen die zijn toegewezen aan dit fonds (Perceel 2) zijn afkomstig uit het Uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag en komen uit prioriteit 3: *Attractieve Steden*. De investeringen die gedaan worden door het fonds passen binnen de beleidskaders van Den Haag, zoals de nota Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimten<sup>12</sup>, het Actieprogramma Den Haag

<sup>11</sup> Voor het bepalen van de streefwaarde van het aantal gecreeërde arbeidsplaatsen (FTE) wordt een model gebruikt van EIM (gefinancierd door Ministerie van Economische Zaken). Dit model hanteert het uitgangspunt dat voor iedere investering van EUR 100.000 1 FTE gecreëerd wordt. Gezien de omvang van het fonds betekent dit dat 65 bruto FTE gecreëerd worden (indicatief).

<sup>12</sup> Zie <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/de-gemeente-Den-Haag/Ris/document/Actieprogramma-Kleinschalige-Bedrijfsruimte.htm>

Winkelstad<sup>13</sup>, de Economische Visie Den Haag<sup>14</sup> en de Haagse Structuurvisie<sup>15</sup>. De Haagse Structuurvisie en de Economische Visie dienen als kader voor de genoemde actieprogramma's.

Een aantrekkelijk ondernemingsklimaat is van essentieel belang voor de Haagse economie en het functioneren van bedrijven. Den Haag wil de Haagse ondernemers waar mogelijk in hun bedrijfsvoering ondersteunen. Hierbij wordt hard gewerkt aan het verminderen van de regeldruk ("red tape") en het verbeteren van de dienstverlening, maar ook aan het bieden van ruimte aan ondernemers in fysieke zin. Het MKB vertegenwoordigt 99% van de Haagse bedrijven en instellingen en genereert 50% van de werkgelegenheid. Uit marktonderzoek komt een forse additionele vraag naar bedrijfshuisvesting (dit omvat: kleinschalige kantoorruimte, praktijkruimte, bedrijfsruimte (incl. opslag), showrooms en woonwerkenheden) voor in elk geval de komende 5 jaar. Het aanbod voor bepaalde huisvestingstypen voldoet niet of is niet aanwezig.

De investeringen van dit fonds zullen zich moeten richten op het creëren van voldoende en geschikte bedrijfshuisvesting voor midden-en kleinbedrijf, vernieuwing van winkelruimten en functiemenging (wonen, werken, leren en beleven).

De investeringen zullen bijdragen aan de doelstellingen van het OP Kansen voor West middels investeringen in bedrijfshuisvesting door:

- Het creëren van voldoende beschikbare ruimtes voor bestaande en startende ondernemingen door bestaande bedrijfspanden en of bedrijfsterreinen te herstructureren;
- Het revitaliseren van de binnenstad voor bewoners en bezoekers door te investeren in leefbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen.

Indirect zullen deze investeringen ook bijdragen aan:

- De ondersteuning aan startende en bestaande ondernemers zowel met kennis als financiële middelen; en
- Creëren en initiëren van werkgelegenheid en stageplaatsen voor jongeren en werklozen, inclusief het verbeteren van de aansluiting tussen het onderwijs en de arbeidsmarkt.

De investeringen vanuit dit fonds dienen neer te slaan binnen de gemeentegrenzen van Den Haag en dragen bij aan prioriteit 3.

### Indicatoren FRED

FRED zal moeten bijdragen aan de doelstellingen van Prioriteit 3 van het Uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag (zie tabel). De getallen zijn indicatief en gebaseerd op de huidige omvang van het fonds en het verwachte aantal (ongeveer 6) projecten waarin geïnvesteerd gaat worden. In bijlage 18 is een eerste indicatie van mogelijke typen projecten opgenomen.

### Impact/Output indicatoren Perceel 2: Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag

| Output indicator                        | Opmerking   | Streefwaarde  |
|---|---|---|
| Uitgelokte private vervolginvesteringen | Investeringsvinden plaats voor einde van het project                        | Afhankelijk van investeringsstrategie van het fonds |
| Impact indicator                        |   |   |
| Aantal bruto gecreeerde arbeidsplaatsen | Werkgelegenheid gegenereert door projecten. Nieuwe voltijd arbeidsplaatsen. | 40 arbeidsplaatsen (fte) of equivalent              |

<sup>13</sup> Zie zbs.[denhaag.nl/risdoc/2011/RIS179514A.PDF](http://denhaag.nl/risdoc/2011/RIS179514A.PDF)

<sup>14</sup> Zie <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Economische-visie-Den-Haag.htm>

<sup>15</sup> Zie <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Structuurvisie-Den-Haag-2020.htm>

## 6.7 Energiefonds Den Haag (ED)

De middelen die zijn toegewezen aan dit fonds (Perceel 3) zijn afkomstig uit het uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag en komen uit prioriteit 1: *Kennis, innovatie en ondernemerschap*.

Het Klimaatplan Den Haag<sup>16</sup> beschrijft de doelen en strategie voor de lange (2040), middellange (2020) en korte termijn (2012). Voor de lange termijn is het doel een klimaatneutrale en –bestendige stad in 2040. In het Coalitieakkoord 2010-2014 “Aan de slag!” is deze ambitie opgenomen. Met een klimaatneutrale stad (mitigatie) wordt in dit klimaatplan bedoeld dat het directe energiegebruik in de stad volledig door duurzame energiebronnen wordt geleverd. Het gaat daarmee dus om het terugdringen van de emissies door het gebruik in de stad van elektriciteit, gas, warmte, koude en vervoer. De gemeente Den Haag heeft ook de ambitie om de stad klimaatbestendig te maken (adaptatie). Adaptatie aan klimaatverandering is het proces waardoor samenlevingen de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen of waardoor zij profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt.

Voor de middellange termijn is het doel om aan te sluiten bij de doelstellingen van het klimaatakkoord Gemeenten en Rijk. De doelstelling voor 2020 is 30% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 1990, 20% energiebesparing en 20% opwekking van duurzame energie.

Dit sluit tevens goed aan bij het “Convenant of Mayors” waarin de doelstelling van 20% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 1990, 20% energiebesparing en 20% opwekking van duurzame energie opgenomen zijn. Dit klimaatplan geeft alleen de cijfermatige onderbouwing van de doelstelling van 30% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot.

De Energievisie<sup>17</sup> beschrijft de speerpunten in het beleid die moeten leiden tot een energiehuishouding die past bij een dergelijke doelstelling. De gemeente zet in op zeven speerpunten. Het zijn de opwekkingsbronnen met het grootste potentieel, energiebesparing en de warmte-infrastructuur die noodzakelijk is om een klimaatneutraal Den Haag te realiseren:

1. Energiebesparing
2. Warmte-Koude opslag
3. Zonne-energie
4. Windenergie
5. Geothermie
6. Uitbreiding warmte- en koudenetten
7. Biomassa

Speerpunt 6, Uitbreiding warmte- en koudenetten, zal naar verwachting een belangrijk onderdeel uitmaken van de projecten die vanuit dit fonds zullen worden medegefinancierd. Daarom zal dit onderdeel hierna extra voor het voetlicht worden gebracht.

De basis voor een duurzaam beleid in Den Haag wordt verder beschreven in de Kadernota Duurzaamheid Den Haag<sup>18</sup>. De Energievisie 2040 is één van de uitvoeringsprogramma's van deze kadernota.

---

<sup>16</sup> Zie <http://www.denhaag.nl/home/bedrijven-en-instellingen/natuur-en-milieu/to/Het-klimaatplan-van-Den-Haag.htm>

<sup>17</sup> Zie [zbs.denhaag.nl/risdoc/2011/RIS180175I.PDF](https://zbs.denhaag.nl/risdoc/2011/RIS180175I.PDF)

<sup>18</sup> Zie [zbs.denhaag.nl/risdoc/2011/RIS178059A.PDF](https://zbs.denhaag.nl/risdoc/2011/RIS178059A.PDF)

Het Energiefonds zal met name investeren in projecten met een focus op het verbeteren en uitbreiden van stadsverwarmingsnetwerken. Deze netwerken worden van energie voorzien middels aardwarmte, biomassa en/of zeewater stations. Den Haag heeft verschillende potentiële locaties waar deze investeringen kunnen plaatsvinden voor het einde van 2015, waaronder maar niet uitsluitend:

- Internationale Zone – Kazerne & ICC;
- Binckhorst Zuid en Noord;
- Stadscentrum (locatie gelegen tussen het Centraal Station en het Stadhuis, waar de Staat verschillende Ministeries in eigendom en gebruik heeft (Rijksgebouwendienst));

In Bijlage 17 zijn enkele potentiële locaties weergegeven.

De investeringen van dit fonds zullen moeten bijdragen aan de doelstellingen van het OP Kansen voor West door het verbeteren van duurzame en vitale gebieden met een focus op bereikbaarheid en mobiliteit. Hiernaast wordt het Energiefonds geacht zich te richten op onder andere de verbinding van de Internationale Zone met duurzame energievoorziening. Dit zal Den Haag voorzien van voordelen om internationale bedrijven aan te trekken in relatie tot Den Haag: “Stad van Vrede en Recht”.

De investeringen zullen bijdragen aan Prioriteit 1.3, stimuleren van technologische milieu- innovaties.

#### Indicatoren ED

Het Energiefonds (Perceel 3) zal moeten bijdragen aan de doelstellingen van Prioriteit 1 van het Uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag (zie tabel). De getallen zijn indicatief en gebaseerd op de huidige omvang van het fonds en het verwachte aantal (ongeveer 3) projecten waarin geïnvesteerd gaat worden. In bijlage 18 is een eerste indicatie van mogelijke typen projecten opgenomen.

#### Impact/Output indicatoren Perceel 3: Energiefonds Den Haag

| Output indicator   | Opmerking   | Streefwaarde   |
|--|---|--|
| Uitgelokte private vervolginvesteringen  | Private vervolgi-Investeringen vinden plaats voor einde van het project     | Afhankelijk van investeringsstrategie van het fonds    |
| Aantal gebouwen voorzien van een aansluiting met minstens duurzaamheidslabel C <sup>19</sup> | Aantal aangesloten gebouwen voor en aan het einde van het project           | Afhankelijk van de investeringsstrategie van het fonds |
| Impact indicator   |   |  |
| Aantal bruto gecreeëde arbeidsplaatsen   | Werkgelegenheid gegenereert door projecten. Nieuwe voltijd arbeidsplaatsen. | 40 arbeidsplaatsen (fte) of equivalent                 |

#### 6.8 Aanvangsbedragen Fondsen

De fondsen moeten gezien worden als “pilot”-fondsen met als doel Europese en Nederlandse publieke middelen efficiënter in te zetten. Bij gebleken succes, zullen de fondsen mogelijk meer middelen ontvangen (waarschijnlijk in de volgende programmaperiode van de Structuurfondsen 2014-2020). Het kan echter niet met zekerheid gezegd worden dat deze extra middelen ook daadwerkelijk beschikbaar komen en zal afhankelijk zijn van een aantal factoren, inclusief de beschikbaarheid en allocatie van deze fondsen in de toekomst en het succes van de investeringen die gedaan zullen

<sup>19</sup>Zie [wetten.nl - Wet- en regelgeving - Regeling energieprestatie gebouwen - BWBR0020921](http://wetten.nl - Wet- en regelgeving - Regeling energieprestatie gebouwen - BWBR0020921)

worden in deze eerste ronde van investeringen door de op te zetten fondsen. Indien besloten wordt door te gaan in de volgende programmaperiode dan zal een nieuwe openbare aanbesteding volgen ten behoeve van de selectie van één of meerdere fondsmanagers in relatie tot nieuw op te zetten stedelijke ontwikkelingsfondsen of uitbreiding van de reeds opgezette fondsen.

Inschrijvers worden geacht met deze aanvangsbedragen van EFRO middelen en publieke cofinancieringsbijdragen een substantieel hefboomeffect te kunnen creëren door middel van het aantrekken van private investeringen, op het niveau van de stedelijke ontwikkelingsfondsen en/of op projectniveau. De Inschrijvers dienen zelf te beoordelen hoe dit het beste kan worden bereikt. Deze beoogde werkwijze dient in de inschrijving te worden gepresenteerd, waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met eventuele staatssteunrestricties die van toepassing kunnen zijn. Inschrijvers zullen worden beoordeeld, onder andere, op hun capaciteit om additionele cofinanciering te kunnen genereren.

#### **Aanvangsbedragen perceel 1 - SOFIE<sup>20</sup>**

De allocatie van middelen voor SOFIE is EUR 6,5 miljoen zoals in onderstaande tabel beschreven.

| <b>Stadshavensontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie</b> |     |           |
|---|-----|-----------|
| <i>Publieke Middelen</i>  |     |           |
| EFRO  | EUR | 2.750.000 |
| <i>Publieke Middelen (Co financiering)</i>                      |     |           |
| Nationale bijdrage  | EUR | 1.500.000 |
| Gemeente Rotterdam  | EUR | 500.000   |
| <i>Private Middelen (Co financiering)</i>                       |     |           |
| Partners  | EUR | 1.750.000 |
| Totaal beschikbaar aanvangsbedrag                               | EUR | 6.500.000 |

De aanvangsbedragen gealloceerd vanuit de managementautoriteit Rotterdam betreffen EUR 2,75 miljoen, daarvan is EUR 1,5 miljoen van nationale fondsen en EUR 0,5 miljoen vanuit de gemeente Rotterdam. Het restantbedrag benodigd voor de co-financiering wordt door private investeerders aangebracht en vastgelegd in separate overeenkomsten.

#### **Aanvangsbedragen perceel 2 - FRED<sup>21</sup>**

| <b>Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag</b> |     |           |
|---|-----|-----------|
| <i>Publieke Middelen</i>                      |     |           |
| EFRO  | EUR | 2.000.000 |
| <i>Publieke Middelen (Co financiering)</i>    |     |           |
| Gemeente Den Haag                             | EUR | 2.860.000 |
| Totaal beschikbaar aanvangsbedrag             | EUR | 4.860.000 |

---

<sup>20</sup> Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend

<sup>21</sup> Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend



**Aanvangsbedragen perceel 3 - ED<sup>22</sup>**

| <b>Energiefonds Den Haag</b>               |     |           |  |
|--|-----|-----------|--|
| <i>Publieke Middelen</i>                   |     |           |  |
| EFRO                                       | EUR | 2.000.000 |  |
| <i>Publieke Middelen (Co financiering)</i> |     |           |  |
| Gemeente Den Haag                          | EUR | 2.000.000 |  |
| Totaal beschikbaar aanvangsbedrag          | EUR | 4.000.000 |  |

---

<sup>22</sup> Aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend

## **7. Kader voor het beheer van de fondsen**

### **7.1 Juridische structuur en governance**

Als rechtsvorm voor de fondsen wordt voorgesteld te kiezen voor een Commanditaire Vennootschap (CV) onder Nederlands recht. Beide steden en de initiële verstrekkers van de cofinancieringsbijdragen hebben op basis van het advies van EIB een voorkeur voor vormgeving van de juridische structuur op basis van het voorgestelde scenario (zie bijlage 19, bijlage 20 engelstalige versie).

De via deze aanbesteding te selecteren fondsmanager voor de stedelijke ontwikkelingsfondsen wordt geacht het bestuur op zich te nemen van de partij (conform voorstel een stichting) die als beherend vennoot verantwoordelijk is voor het management van de CV's. De opdrachtgevers en verstrekkers van de cofinancieringsbijdragen zullen deelnemen als commanditaire vennoten in de fondsen.

De gemeente Den Haag heeft besloten te opteren voor een JESSICA structuur die bestaat uit een overkoepelende Holding met daaronder twee stedelijke ontwikkelingsfondsen. Namens gemeente Den Haag zal het Holding Fonds Jessica Den Haag (i.o.) participeren als commanditair vennoot. Gemeente Den Haag stelt door middel van inbesteding een fondsmanager aan voor de holding. De inschrijver erkent en aanvaardt dat de steden Rotterdam en Den Haag, in een later stadium, kunnen besluiten om een gezamenlijk Holdingfonds op te richten, zoals toegestaan onder de regelgeving van de Europese Structuurfondsen. In dit geval zullen de financierings-/investeringsovereenkomsten met de stedelijke ontwikkelingsfondsen worden herzien/toegewezen aan deze gezamenlijke holding.

De hierboven beschreven juridische structuur wordt aanbevolen maar is niet verplicht. Inschrijvers hebben de mogelijkheid een alternatief aan te dragen, indien deze geschikt is voor het JESSICA-initiatief.

### **7.2 Rol en verantwoordelijkheid van de fondsmanager**

De belangrijkste taken en verantwoordelijkheden van de fondsmanager zullen de volgende zijn:

- De fondsmanager zal optreden als managing partner van de CV via het bestuur van de stichting (managing partner).
- De managing partner heeft onbeperkte aansprakelijkheid voor alle verplichtingen van de CV.
- De fondsmanager is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het stedelijk ontwikkelingsfonds. De fondsmanager krijgt in die rol de verantwoordelijkheid voor het financieel beheer van het stedelijk ontwikkelingsfonds en het nemen van de investeringsbeslissingen in projecten van finale begunstigden.
- De fondsmanager is verantwoordelijk voor het interne rendement (IRR) van de stedelijke ontwikkelingsfondsen en zal mede op basis van dit rendement zijn vergoeding ontvangen.
- De fondsmanager is verantwoordelijk voor het externe rendement (ERR) van de stedelijke ontwikkelingsfondsen.
- De fondsmanager is verantwoordelijk voor het tijdig identificeren van passende projecten, het leiden van de onderhandeling en het structureren van, en het doen van financiële investeringen in levensvatbare stedelijke ontwikkelingsprojecten welke passen binnen de overeengekomen Investeringsstrategie van het stedelijk ontwikkelingsfonds. Dit in nauw overleg met de binnen de gemeente Den Haag/Rotterdam beschikbare inhoudelijke expertise.
- Waar mogelijk waarborgen van cofinanciering voor de geïdentificeerde stedelijke ontwikkelingsprojecten teneinde te verzekeren dat er een maximale hefboomfactor ontstaat in relatie tot de initiële investeringen.

- Waar mogelijk stimuleren dat (additionele) private investeerders een bijdrage leveren aan het fondskapitaal teneinde te verzekeren dat er een maximale hefboomfactor ontstaat in relatie tot de initiële investeringen.
- De fondsmanager legt elk besluit tot investeren in een ontwikkelingsproject van een finale begunstigde vast door middel van een investeringsovereenkomst, waarin alle relevante bepalingen, rechten en plichten zijn opgenomen en waarin tevens de looptijd, alsmede afspraken over rentebetaling of vergoedingen en afwikkeling van de investering zijn opgenomen.
- Het leveren van input – op verzoek van de Management Autoriteit (Rotterdam) of Programma Autoriteit (Den Haag) – ten behoeve van het beoordelingsproces in relatie tot EFRO subsidieaanvragen die een relatie hebben tot investeringen die in het kader van de JESSICA-pilot zijn gedaan.
- Het monitoren van ‘compliance en risk’ met betrekking tot het behalen van de overeengekomen impact/output doelen in overeenstemming met het OP Kansen voor West (o.b.v. de voorwaarden die via de financieringsovereenkomst worden doorgelegd aan de fondsmanager via de operationele overeenkomst).
- Het aanbevelen en managen van geschikte exit-strategieën van investeringen in stedelijke ontwikkelingsprojecten om voldoende opbrengsten uit deze investeringen te genereren, opbrengsten die beschikbaar moeten zijn voor herinvesteringen in nieuwe stedelijke ontwikkelingsprojecten.
- Het minimaal 2 maal per jaar verzorgen van een (reguliere) terugkoppeling aan verstrekkers van het fondskapitaal over het beheer van het fonds en de afzonderlijke projecten.
- Draagt zorg voor toegankelijke dossiers m.b.t. elke individuele investering richting finale begunstigten, welke voldoen aan de voorschriften die daaraan zijn gesteld ingevolge de Europese wet- en regelgeving, alsmede de specifieke aanwijzingen vanuit de programma/managementautoriteit. De dossiers zijn te allen tijde beschikbaar voor controledoeleinden.

Deze eisen vloeien voornamelijk voort uit de regelgeving met betrekking tot EU Structuurfondsen en de van toepassing zijnde nationale regelgeving; staatssteun regelgeving met betrekking tot financiële steun door de publieke sector; en de wensen van de opdrachtgevers en hun financiële partners<sup>23</sup>.

### **7.3 Potentiële stedelijke ontwikkelingsprojecten**

Het projectportfolio van de fondsen kan bestaan uit een aantal projecten dat verschilt met betrekking tot hun economische toegevoegde waarde, technische beschrijving, looptijd, omvang, risico en winstgevendheid. Een indicatieve lijst van projecten en/of projecttypen in Rotterdam en Den Haag die geschikt zouden kunnen zijn voor dit JESSICA initiatief is bijgevoegd als bijlage 18. Alle projecten zullen voldoen aan de volgende voorwaarden:

#### **Algemene voorwaarden**

- Betrouwbaarheid van het business model, cash-flows, partners etc.;
- Zullen deel uitmaken van integrale plannen voor duurzame stedelijke ontwikkeling.
- Voor het fonds in Rotterdam geldt dat de “Stadshavens Rotterdam Structuurvisie” (vastgesteld door de Gemeenteraad van Rotterdam op 29 september 2011)<sup>24</sup> gezien kan worden als zo’n plan. Daarnaast zijn van belang:
  - Creating on the edge (2008)
  - Programma duurzaam: Investeren in duurzame groei (Rotterdam, april 2011)
  - Meerjarenvisie Clean Tech Delta (Clean Tech Delta, dec. 2011)

---

<sup>23</sup> Een notificatie van JESSICA projecten in Nederland wordt momenteel voorbereid en wordt verwacht te worden goedgekeurd voor het einde van 2012. Dit zou de fondsen een katalysator effect moeten geven om meer (private) investeerders aan te kunnen trekken op fonds of op projectniveau.

<sup>24</sup> Zie <http://www.stadshavensrotterdam.nl/publicaties>

- Voor Den Haag gelden de volgende plannen:
  - Structuurvisie Den Haag 2020, 'Wereldstad aan Zee' (2005)
  - Kadernota Duurzaamheid Den Haag (2009)
  - Energievisie 2040 (2011)
  - Klimaatplan Den Haag (2011)
  - Economische visie Den Haag (2011)
  - Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimten (2011)
  - Actieprogramma Den Haag winkelstad (2011)
- Zullen op een manier worden vormgegeven dat ze voldoende opbrengsten genereren om de ontvangen financiering te kunnen terugbetalen aan de fondsen en voldoen aan de regelgeving van de EU Structuurfondsen, nationale regelgeving, inclusief staatsteun regelgeving<sup>25</sup>; en
- Ervaring van de aanvrager met het uitvoeren van vergelijkbare projecten en/of projecten waarin publieke/Europese financiering een rol speelt.

#### **Criteria gerelateerd aan alle uitvoeringsprogramma's**

- Bevatten voldoende voor subsidie in aanmerking komende uitgaven (voor zowel de EFRO gelden als de co-financieringsmiddelen) overeenkomstig de subsidiabiliteitscriteria uit prioriteit 1 van de uitvoeringsprogramma's Kansen voor Rotterdam en Kansen voor Den Haag, of overeenkomstig de ontvankelijkheidscriteria uit prioriteit 3 van het uitvoeringsprogramma kansen voor Den Haag zoals van toepassing voor de verschillende percelen;
- Bijdragen aan het bereiken van de doelen (inclusief de indicatoren), zoals hiervoor beschreven; en
- In staat zijn de aanvangsbedragen te investeren in stedelijke ontwikkelingsprojecten voor 31 december 2015.

#### **Financiële economische criteria**

- De financieel economische criteria zullen in ieder geval omvatten (maar zijn niet beperkt tot): internal rate of return (IRR), netto contante waarde, terugbetalingsperiode, cash-flow model, beschikbaarheid en vorm van onderpand (indien nodig), andere financiële indicatoren welke gebruikt worden voor krediet analyses, etc. Er worden geen specifieke eisen gesteld aan stedelijke ontwikkelingsprojecten met betrekking tot financiële criteria anders dan beschreven in de relevante EU regelgeving voor financiële instrumentering. Elke inschrijver zal zijn visie geven aan welke financiële criteria zal moeten worden voldaan door de stedelijke ontwikkelingsprojecten om de gewenste doelen te kunnen behalen. Deze doelen moeten overeengekomen worden met de investeerders in de stedelijke ontwikkelingsfondsen en zijn verwoord in de investeringsstrategie van de fondsen.
- De beoordeling van de stedelijke ontwikkelingsprojecten aangaande hun economische duurzaamheid en impact dient de volgende aspecten van de projecten te bevatten: kosten-batenanalyse (waar dit mogelijk is), bijdrage aan de relevante impact/output targets, mogelijkheid om aanvullende investeringen aan te kunnen trekken van andere publieke en private bronnen, en de mogelijkheid om investeerders in andere projecten aan te trekken die aanvullend zullen zijn of waardoor economische of sociale synergieën gecreëerd kunnen worden.

#### **7.4 Rapportering, verplichtingen tot monitoring en accountancy/audit**

Met het oog op de juridische- en governancestructuur, zoals beschreven in bijlage 3 van deze aanbestedingsleidraad, dient de fondsmanager de besluitvorming, monitoring/rapportering en controle/risico managementprocessen binnen de management structuur van de stedelijke ontwikkelingsfondsen te beschrijven, inclusief audit, krediet of gelijksoortige commissies.

De Inschrijvers moeten daarbij denken aan:

---

<sup>25</sup> Verdere informatie omtrent staatsteun, inclusief de reference rate framework (indien van toepassing) kan gevonden worden op: [http://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/legislation/reference.html](http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference.html)

- Rapportage en monitoringseisen van de nationale of EU Structuurfondsregelgeving en, in het bijzonder, prestatie omtrent de Impact/Output doelen;
- Verantwoordelijkheden met betrekking tot nadere eisen omtrent rapportering die de fondsmanager eventueel moet ondernemen op basis van nationale of EU Structuurfondsregelgeving.

De fondsmanager dient jaarlijks een jaarverslag met accountantsverklaring op te stellen en aan te leveren bij het investeringscomité.

## **7.5 Overige financiële principes**

1. De fondsen hebben een maximale looptijd van 10 jaar, waarbij om de twee jaar wordt besloten over verlenging met de volgende periode van twee jaar. Verlenging kan in beschouwing worden genomen afhankelijk van de marktvraag en goedkeuring van de opdrachtgevers. De voortgang van de overeenkomst wordt periodiek gemonitord conform de werkwijze zoals beschreven in paragraaf 5.4.
2. Inschrijvers worden geacht de exit strategieën te beschrijven die de fondsmanager kan aanwenden om de investeringen te kunnen terughalen [Hergebruik van de fondsen voor hetzelfde doel en binnen het zelfde gebied is toegestaan binnen de initiële investeringsperiode]. Investeringsprojecten in stedelijke ontwikkelingsprojecten dienen vóór 31 december 2015 volledig geïnvesteed en betaald te zijn aan finale begunstigden als subsidiabele kosten.
3. In overeenstemming met de algemeen geldende principes van JESSICA, zullen de fondsmanagers actieve partners zijn, voor de lokale projectpartners en publieke partners, in het stimuleren van stedelijke vernieuwing en investeringen in energiebesparing door op een geïntegreerde en duurzame manier te investeren.
4. EU Regelgeving benadrukt dat de stedelijke ontwikkelingsfondsen geen acquisities of deelnames in afgeronde projecten herfinancieren.
5. Stedelijke ontwikkelingsprojecten die middelen ontvangen van de fondsen kunnen, in overeenstemming met de relevante Regelgeving van de EU Structuurfondsen, ook subsidiegelden ontvangen van de EU Structuurfondsen of andere bronnen.
6. In overeenstemming met Artikel 46 van de Uitvoeringsverordening (EG, nr 1828/2006) moeten fondsen investeren in publiek-private samenwerkingen of andere projecten die onderdeel uitmaken van geïntegreerde plannen voor duurzame stedelijke ontwikkeling.
7. Het aangaan van investeringen, due diligence, credit rating, verliezen door fouten in calculaties, documentatie, nemen van zekerheden, en doorlopende monitoring van investeringen in stedelijke ontwikkelingsprojecten zullen de verantwoordelijkheid blijven van de fondsmanager, die verplicht is op te treden met voldoende mate van onafhankelijkheid, zorg en vaardigheid bij het doen van zulke investeringen. Vanuit deze vereiste dienen de fondsmanagers een voldoende mate van governance, investeringsprocessen en procedures (inclusief risicomanagement procedures), naar de maatstaven van de opdrachtgevers, te demonstreren. Om deze reden dienen de Inschrijvers aan te tonen dat zij (en elke uitvoerder/manager indien relevant) voldoet aan alle huidige wetgeving en bepalingen en alle benodigde vergunningen heeft verkregen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de in onderhavig document – en het door de inschrijver uit te werken business plan – herbeschreven activiteiten.
8. Om de belangen van de opdrachtgevers op één lijn te brengen met andere investeerders in de fondsen, moeten alle cofinancieringsbijdragen geïnvesteed worden op gelijke basis met de EFRO gelden.
9. De Inschrijver accepteert en erkent dat de opdrachtgevers, indien nodig, op een later tijdstip, kunnen besluiten een gezamenlijk Holding Fonds op te richten, mogelijk met betrokkenheid van de Europese Investeringsbank (EIB) zoals toegestaan onder de EU structuurfondsregelgeving. In dit geval zullen de Operationale Overeenkomsten met de fondsmanager(s) worden herzien/toegewezen aan deze gezamenlijke holding.

10. Middelen die door de fondsmanager worden afgeroepen, maar nog niet zijn verstrekt aan stedelijke ontwikkelingsprojecten, zullen op een bankrekening worden gestort, indien niet anders aangegeven en overeengekomen met de opdrachtgevers en de fondsmanager in de Operationele Overeenkomst. Rente over deze tegoeden dient te worden ingezet voor de te maken managementkosten of voor de verhoging van de hoeveelheid middelen beschikbaar om te investeren in stedelijke ontwikkelingsprojecten.