

# Investeringsstrategie- en reglement

van het Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED)  
2018 - 2024

Vastgesteld door het Investeringscomité d.d. 5 juli 2018, laatst gewijzigd op 16 september 2021.

*Gebaseerd op de investeringsstrategie van de Vennootschap voor de periode van 2013 – 2015, de uitkomsten van de Ex ante assessment deel II, de EU (structuurfonds)regelgeving, het Operationeel Programma Kansen voor West II (2014-2020), het Uitvoeringsprogramma Kansen voor Den Haag 2014-2020, het gemeentelijk cofinancieringsbesluit, de Overeenkomst van Vennootschap en de Omnibus Financieringsinstrumenten KvW.*



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

## 1. Investeringsstrategie

Op basis van artikel 17.3 onder b. van de Overeenkomst van Vennootschap van het Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED) C.V. is de oorspronkelijk vastgestelde en Investeringsstrategie d.d. 14 maart 2014 laatst aangepast door het Investeringscomité in haar vergadering van 5 juli 2018. In de vergadering van 16 september 2021 is door het Investeringscomité de tekst van de strategie opnieuw gewijzigd. De nieuwe integrale tekst van de Investeringsstrategie- en reglement luidt met ingang van laatstgenoemde datum als volgt en is van toepassing op projecten die vanaf dat moment worden gefinancierd:

### 1.1 Inleiding

Het Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED), hierna te noemen: het “fonds”, faciliteert investeringen in stedelijke projecten die vanuit conventionele, commerciële financiering op het moment van aanvraag niet (volledig) kunnen worden ondersteund (“marktfalen”) maar die wel een duidelijke commerciële ratio, een intern rendementsniveau en een grote maatschappelijke baat hebben. Het fonds kan deze investeringen ondersteunen door middel van het verstrekken van leningen, garanties en participaties.

De hoofdlijnen van de Investeringsstrategie van het fonds zijn opgesteld tegen het licht van de voorgaande Investeringsstrategie van het Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED) 2013-2015. Aanpassingen zijn ingegeven mede aan de hand van uitkomsten van een Ex Ante assessment deel II<sup>1</sup>. Deze assessment heeft de kaders vormgegeven voor de actualisatie van deze Investeringsstrategie.

Het fonds is in 2013 opgericht met als specifiek doel (her)ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag mogelijk te maken. De huidige fondsmiddelen zijn afkomstig uit het EFRO Kansen-voor-West I programma en de gemeente Den Haag. Het fonds is uitgebreid met de inleg van EFRO gelden uit het Kansen-voor-West II programma en gemeentelijke co-financiering. Op die manier kan een nieuwe investeringsimpuls worden gegeven aan de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag.

Projectinitiatieven worden door de fondsmanager uitsluitend afgehandeld op basis van de geldende Investeringsstrategie- en het onderliggende Investeringsreglement.

### 1.2 Fase I en Fase II

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

- Fase I bestreek globaal de periode vanaf de oprichting van het fonds in 2013 tot en met de einddatum van de uitzettingsperiode voor die middelen (30 juni 2016). In deze periode heeft

---

<sup>1</sup> FRED II, Ex ante assessment II, ERAC oktober 2017, Documentnummer 00.101.459 zoals op de datum van vaststelling van deze Investeringsstrategie is gepubliceerd op: <https://www.kansenvoorwest2.nl/files/ex-ante-deel-ii-fred-2610-1.pdf>.



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

het fonds de toenmalig ingebrachte fondsmiddelen -binnen de daarvoor geldende kaders en investeringsstrategie- volledig geïnvesteerd. Het fonds kan de op deze investeringen ontvangen rente- en aflossingen opnieuw voor investeringen inzetten en heeft daarvoor de keuze om de criteria uit Fase I of Fase II aan te houden. Het belangrijkste criteriumverschil is de geografische reikwijdte (beperking).

- Fase II gaat over de periode daarna. In Fase II investeert het fonds de additionele fondsmiddelen die vanaf ultimo 2017 in tranches beschikbaar zijn/worden gesteld, eventueel aangevuld met (her)investeringen van revolverende middelen uit Fase I, binnen de criteria uit deze Investeringsstrategie en het onderliggende Investeringsreglement.

### 1.3 Fase II, opschaling van het fonds

Het fonds is opgericht voor investeringen die deel uitmaken van geïntegreerde plannen voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Naast het bijdragen aan de gewenste investeringsimpuls in het aangewezen gebied, had het fonds ook als doelstelling om in de periode tot en met 2015 (de 'pilotfase') nader inzicht te verkrijgen over de wijze waarop Europese en Nederlandse publieke middelen efficiënter kunnen worden ingezet dan bij bestaande subsidieregelingen. De ervaringen in Fase I zijn positief beoordeeld en de betrokken partijen hebben daarom besloten om het fonds op te schalen (Fase II). Voor Fase II is het fonds uitgebreid met EFRO/Kansen voor West II middelen vanuit het Haags Uitvoeringsprogramma Kansen voor West 2014-2020 en een cofinanciering vanuit de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag.

### 1.4 Fase II, centrale doelstelling

Het fonds heeft met de bijstorting(en) ultimo 2017 een extra impuls gekregen om de realisatie van goede vestigingsfactoren voor kleinschalige bedrijvigheid in de wijken in het GTI-gebied (zie geografische reikwijdte hierna) te kunnen ondersteunen. Het fonds investeert in:

- fysieke maatregelen ter verbetering van de aantrekkelijkheid van bestaande werkbedrijfslocaties (geen horeca en winkels)
- transformatie van slecht functionerende werk/bedrijfslocaties
- (kleine) gerichte aanpassingen van bedrijventerreinen in het GTI-gebied

Dit kunnen zijn:

- (Her)ontwikkeling van werk/bedrijfslocaties (waaronder kantoren) met het oog op het realiseren van bedrijvigheid door MKB of sociale bedrijvigheid, uitbreidings- en/of onderzoek locaties
- Ondersteunen van de creatieve (ambachts)economieën
- Inspelen op de vestigingsvraag van nieuwe werkgelegenheid
- Omzetten van (leegstaande) winkelruimtes en verouderde winkelplinten naar bedrijfsruimten, kantoor of atelier, als onderdeel van een bredere transformatieopgave



Bij de investeringsbeslissing door het fonds zal steeds de nadruk liggen op het (doen) creëren van goede vestigingsfactoren voor ondernemers en het scheppen van nieuwe werkgelegenheid. De centrale doelstelling van de Investeringsstrategie Fase II van het fonds is gericht op het vergroten van het aantal kwalitatief hoogwaardige en toegankelijke werk/bedrijfslocaties.

In een stad als Den Haag, waar weinig ruimte is en waar het aantal inwoners sterk groeit, moet de ruimte optimaal worden benut. De inzet van het recente bedrijfshuisvestingsbeleid<sup>2</sup> is gericht op drie doelstellingen. Allereerst het stimuleren van economische groei door herontwikkeling en toevoegen van extra meters geschikte bedrijfshuisvesting; het intensiveren van het aantal vierkante meters door slimmer gebruik van de ruimte en de hoogte van een gebouw. Ten tweede is het beleid gericht op functiemenging waar dat bedrijvigheid niet in de weg zit. En ten derde is de Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag gericht op een bijdrage aan de duurzaamheidsopgave van de stad door verduurzaming van bedrijfsruimte te stimuleren en toekomstbestendige terreinen te (doen) (her)ontwikkelen.

Nieuwe locaties voor binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn niet of nauwelijks meer voorhanden, dus noodzakelijke toevoeging van bedrijfshuisvesting zal binnen bestaand stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Dat kan door herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen en/of het (doen) (her)ontwikkelen van bestaande gebouwen tot bedrijfsverzamelgebouwen. De behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte kan gedeeltelijk worden opgevangen in woonwijken.

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

Daarbij past tevens het stimuleren van de combinatie van wonen, werken en winkelen, hetgeen aansluit bij de doelstelling van Den Haag in het Operationeel Programma Kansen voor West II: “... *Den Haag zet in op een integrale stedelijke aanpak die de ‘top’economie verbindt met de lokale economie. Daarbij gaan initiatieven die investeren in innovatieve sectoren (‘stuwende economie’) hand in hand met initiatieven om wijk economie en lokaal ondernemerschap te stimuleren*”<sup>3</sup>.

## 1.5 Outputindicatoren / Maatschappelijk Rendement (ERR)

Het fonds streeft naar het behalen van de onderstaande ‘Outputindicatoren’ uiterlijk voor 31 december 2023. Het Maatschappelijk Rendement van het fonds (External Rate of Return, ERR) wordt ondermeer beoordeeld aan de hand van de volgende indicatoren en streefwaarden die zijn vastgelegd in de onderliggende subsidieverlening d.d. 23 januari 2020 (kenmerk UP-20-0041) aan het project ‘Investeringsimpuls Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED II)’ in het kader van het Operationeel Programma Kansen voor West II:

<sup>2</sup> *Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag: vernieuwen, intensiveren en verduurzamen, september 2019, RIS303177.*

<sup>3</sup> *Operationeel Programma EFRO 2014-2020 West Nederland (versie 5.0) 2014NL16RFOP002, p. 93*



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

<i>Indicatoren Project KvW-161</i>	<i>Streefwaarde</i>
CO03: Productieve investering: Aantal ondernemingen dat andere financiële steun dan subsidies ontvangt (onderdeel van CO01).	12
CO08: Productieve investering: Toename werkgelegenheid in ondersteunende bedrijven	72 (uitgangspunt 100k = 1fte)
CO39: Openbare of commerciële gebouwen gebouwd of gerenoveerd in stedelijke gebieden	5.000m <sup>2</sup>

### 1.6 Revolverendheid en uitzettingsperiode / Financieel Rendement (IRR)

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

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

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

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

### 1.7 Restrictie bij fondsomvang groter dan 25 miljoen euro

Zodra het fonds een volume van 25 miljoen euro heeft bereikt, geldt de restrictie dat vanaf dat moment maximaal 20% van het fondskapitaal in één, vanaf dat moment nieuw aangevraagd, project geïnvesteerd mag worden<sup>4</sup>.

<sup>4</sup>In de oorspronkelijke Steunmaatregel (SA.34.660 (2012/N)) is onder overweging (173) een bepaling opgenomen teneinde het onderliggende projectrisico te beperken door een grotere hefboomwerking en diversificatie van het projectportfolio voor te schrijven. Omdat destijds de Steunmaatregel een pilot betrof, was het budget van de JESSICA-fondsen relatief beperkt. Op dat moment is bepaald dat zodra het totale fondsvermogen € 25 miljoen bedraagt, de bovengenoemde grens van 20% als maximum zal worden toegepast. Als uitgangspunt gold al voor elk project een streefcijfer aan maximum investering van 20% van de betreffende fondsomvang.



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

## 1.8 Inhoudelijke scope

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

- Stedelijke infrastructuur
- Hergebruik, restauratie en transformatie van grond en gebouwen
- Kennis, innovatie en ondernemerschap (duurzaamheid in gebiedsontwikkeling)
- Verbetering van duurzame (nuts)voorzieningen in steden
- Stedelijke vervoers- en verkeerssystemen
- Ontwikkeling van sociaal maatschappelijke instellingen/bedrijven
- Koppeling onderwijs/-onderwijsleerlijnen
- Bijdrage aan een evenwichtige arbeidsmarkt
- Bijdragen aan een goed stedelijk leef- en woonmilieu

Het fonds kan ook financieringen verstrekken aan afnemers van bedrijfsruimten, mits het marktfalen is aangetoond én er geen sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun en/of cumulatie van steun.<sup>5</sup>

## 1.9 Exit-strategie: beëindiging fonds

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

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

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

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

---

<sup>5</sup> Memo 26-02-2014 ERAC n.a.v. vraagstelling in Investeringscomité HEID; zie ook voorschriften voor eventuele cumulatie van steun zoals in de COCOF richtsnoer 3.1.3 voorgeschreven



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

## 1.10 Fondsmanager

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is manager van het fonds.



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

## 2. Investeringsreglement

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

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

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

### 2.1 Investeringsinstrumenten

Het fonds hanteert de volgende instrumenten:

- (Risicodragende) leningen
- (Risicodragende) achtergestelde leningen
- Participaties
- Garanties<sup>6</sup>
- Hybride vormen (bijvoorbeeld: achtergestelde converteerbare leningen of combinaties van lening(en) en participatie(s))

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

### 2.2. Doelgroep

De doelgroep van het fonds bestaat uit stedelijke ontwikkelingsprojecten -passend binnen deze Investeringsstrategie- die aansluiten bij de prioriteiten van het Haags Uitvoeringsprogramma 2014-2020 en die voldoen aan de criteria van het Haags cofinancieringsfonds (zie ook: Beoordelingscriteria).

Het fonds investeert niet in private personen maar uitsluitend in rechtspersonen, coöperatieve verenigingen en commanditaire vennootschappen.

Het fonds richt zich vooral op projectinvesteringen die bijdragen aan het creëren van voldoende en geschikte bedrijfshuisvesting voor midden en kleinbedrijf, vernieuwing van winkelruimten en

---

<sup>6</sup> Garanties zullen door niet eerder worden verstrekt door het fonds dan nadat de fondsmanager vooraf schriftelijke afstemming heeft gehad met de Management Autoriteit; aan welke afstemming op basis van (EU) regelgeving voorwaarden kunnen zijn verbonden.



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.



functiemenging (wonen, werken, leren en beleven). Het gaat daarbij om het creëren van kleinschalige kantoorruimte, praktijkruimte, bedrijfsruimte (inclusief opslag), showrooms en woon/werkeenheden.

Horeca en retail zijn in Fase II uitdrukkelijk uitgesloten, maar wel financierbaar met revolverende middelen uit Fase I.

### 2.3 Geografische reikwijdte

Het fonds heeft na de kapitaalsuitbreiding medio 2017 meerdere geografische doelbereiken. Dit komt doordat de fondsmiddelen uit verschillende Uitvoeringsprogramma's afkomstig zijn. De fondsmanager allociert en bewaakt of de betreffende budgetten in de juiste geografische gebieden worden ingezet:

1. De middelen uit Fase I moeten binnen de gemeentegrenzen van Den Haag neerslaan.
2. De middelen uit Fase II moeten worden ingezet voor projecten in het "GTI-gebied" binnen de gemeente Den Haag. Het GTI-gebied is in de kaart op de volgende pagina aangegeven en bestaat uit:
  - Centrum
  - Scheveningen
  - Haagse Hout
  - Escamp
  - Laak
  - Binckhorst
  - Transformatiegebieden rondom de stations

Binnen deze geografische scope zijn de volgende aandachtsgebieden expliciet:

- Scheveningen-Haven
- Binckhorst
- HSD-gebied (Haagse Hout en Transformatiegebied stationsomgeving)





Om te bepalen of de investeringen binnen de geografische kaders van deze Investeringsstrategie worden uitgevoerd, dient eindbegunstigde aan de Fondsmanager aan te tonen dat het project daadwerkelijk wordt uitgevoerd binnen het corresponderende postcodegebied.

## 2.4 Aansluiting beleidskaders en impact (Europese) regelgeving

Voor projecten die mede vanuit het fonds worden gefinancierd, gelden kaders van het EFRO Programma Kansen voor West II 2014-2020 en meer specifiek het Haags Uitvoeringsplan Kansen voor West 2014 - 2020. In het bijzonder betreft het regels rondom het bevorderen van het vestigingsklimaat en werkgelegenheid in de hiervoor genoemde GTI-gebieden. Daarnaast moeten projecten voldoen aan de algemeen geldende rechtsbeginselen, de geldende wet- en regelgeving en de voldoen aan de "Duurzaamheidstoets" op de elementen "People, Planet and Profit". Die laatste toets houdt in dat projecten aantoonbaar, positief, duurzaamheid en lokaal moeten bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid.

Het Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED) C.V. is een zogenaamd JESSICA-fonds, gevoed met geld vanuit een Europees structuurfonds (EFRO). De Europese middelen brengen een aantal 'harde' project- en fondscriteria met zich mee, die deze Investeringsstrategie-/reglement mede bepalen. De



### FRED investeert in uw toekomst.

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

Investeringsstrategie-/reglement neemt ondermeer de voorwaarden en bepalingen van de Omnibus Financieringsinstrumenten ED – FRED en SOFIE van de Managementautoriteit van het Operationeel Programma West-Nederland in acht. Deze Omnibus Financieringsinstrumenten KvW geldt voor de periode tot en met 31 december 2023.

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

## 2.5 Aantoonbaar marktfalen

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

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

## 2.6 Aantoonbaar maatschappelijk rendement (ERR)

Het project moet beschikken over een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde (External Rate of Return, ERR), hetgeen kan blijken uit:

- Geprognoseerde toename werkgelegenheid
- Verwachte CO2-reductie
- Productie van duurzame energie
- Uitbreiding van het openbaar vervoer netwerk
- Toename toerisme
- Betere leefomstandigheden
- Behoud monumenten

## 2.7 Aantoonbaar financieel rendement (IRR)

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

Bij het te hanteren rendement en de voorwaarden op projectniveau wordt door de fondsmanager steeds rekening gehouden met de vraag of er sprake is van marktfalen en de staatssteunregels zoals die

10



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

ondermeer voortvloeien uit Omnibus Financieringsinstrumenten KvW. De Omnibus Financieringsinstrumenten KvW biedt aan de eindontvangers van financieringsinstrumenten een kader waarbinnen geoorloofde steun kan worden verstrekt in de vorm van leningen en deelnemingen.

## 2.8 Economische duurzaamheid en impact van projecten

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

## 2.9 Financiële levensvatbaarheid

Het project moet financieel levensvatbaar zijn en beschikken over een economisch en technisch goed businessmodel. De fondsmanager beoordeelt voor elke investeringsaanvraag de financiële levensvatbaarheid van het project, de noodzaak van sub-commerciële investeringen vanuit het fonds (soliditeit en financiële duurzaamheid) en de robuustheid van de financieringsstructuur. Het bestaan van een per saldo positieve project cashflow over de looptijd van de investering is een financiële basisvereiste.

## 2.10 Projectrealisatie-eis

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

## 2.11 Overige voorwaarden

Het fonds investeert alleen in nog niet-afgeronde projecten danwel in nog-niet-gestarte projecten, ingeval dat op grond van specifieke staatssteunregelgeving vereist is.

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

## 2.12 Beoordelingscriteria

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

- 1) De vijf centrale beoordelingscriteria uit het Kansen voor West programma:
  - a) De mate waarin de propositie past binnen de doelstellingen van het Operationeel Programma Kansen voor West II;
  - b) De mate van innovativiteit;



- c) De kwaliteit van de businesscase;
  - d) De kwaliteit van de aanvraag en de aanvrager(s);
  - e) De mate waarin het project bijdraagt aan duurzame ontwikkeling (werkgelegenheid, vestigingsklimaat etc.);
- In het kader van Fase II wordt specifiek gekeken naar de criteria onder a., d. en e.

- 2) De criteria van het Haags co-financieringsfonds
  - a) Aansluiting bij de inhoudelijke ambities en kernthema's van het actuele coalitieakkoord en het vigerende gemeentelijke beleid, waaronder de Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag;
  - b) Innovatief of anders gezegd: de mate van vernieuwing van het project
  - c) Positief effect op:
    - i) De arbeidsmarkt
    - ii) De regionale/lokale economie
    - iii) De Haagse samenleving
    - iv) Zichtbaarheid in de stad
- 3) Specifieke vereisten/inhoudelijke kaders vanuit het Kansen voor West II programma / Haags Uitvoeringsprogramma Kansen voor West 2014-2020
- 4) Specifieke vereisten/inhoudelijke kaders vanuit de Omnibus Financieringsinstrumenten ED – FRED en SOFIE van de Management Autoriteit van het Operationeel Programma West-Nederland, laatst verlengd op 7 januari 2021.

In relatie tot de beoordeling van een financieringsaanvraag dient de aanvrager aan te tonen dat er sprake is van:

- Marktfalen
- Een duidelijke maatschappelijke meerwaarde van het project
- Een financieel rendement en opbrengstpotentieel van het project, onderbouwd met een economisch en technisch goed businessmodel.

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

### 2.13 (bijzonder) beheer

Bij een slecht betaaldedrag door een eindontvanger worden in principe dezelfde maatregelen en acties door de fondsmanager ondernomen als gebruikelijk zijn bij reguliere (bancaire) financieringen. De fondsmanager draagt zelfstandig zorg voor het bijzonder beheer en zal (zodanig) advies vragen bij de Adviescommissie van het fonds. Indien aflossingen onverhoopt oninbaar zijn, komen die afboekingen



ten laste van het fondskapitaal, onverminderd het recht dat de fondsmanager eventueel kan doen gelden op terugvordering(en) ten gunste van het fonds.

## 2.13 Uitsluitingen

Het fonds kent geen investering toe aan:

1. projecten die actief zijn in of gekoppeld aan activiteiten zoals genoemd in artikel 1, lid 2 van verordening (EG) 800/2008 (activiteiten in verband met uitvoer naar derde landen of lidstaten<sup>7</sup>), steun rechtstreeks gekoppeld aan de uitgevoerde hoeveelheden, de oprichting en exploitatie van een distributienet of aan andere lopende uitgaven in verband met werkzaamheden inzake de uitvoer en steun die afhangt van het gebruik van binnenlandse producten in plaats van ingevoerde producten;
2. ondernemingen in de scheepsbouw, de kolen, de synthetische vezels, de ijzer- en staalindustrie en landbouw- en visserij;
3. projecten waarvoor een procedure aanhangig is bij de Commissie;
4. "een onderneming in moeilijkheden" in de zin van hoofdstuk 2 van de communautaire richtsnoeren inzake staatssteun voor reddings- en herstructureringssteun aan ondernemingen in moeilijkheden.
5. creatie of ontwikkeling van financiële instrumenten zoals lening- en garantiefondsen of herfinanciering van al afgeronde acquisities of herfinanciering van participaties in stedelijke projecten.

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

---

<sup>7</sup> In de oorspronkelijke Steunmaatregel (SA.34.660 (2012/N)) is onder overweging (150) een bepaling opgenomen dat er geen investeringen worden toegekend aan projecten die actief zijn in een van de sectoren of verband houden met activiteiten genoemd in artikel 1 lid 2 van de Verordening (EG) nummer 800/2008, namelijk steun voor met de uitvoer naar derde landen (niet Lidstaten).



**FRED investeert in uw toekomst.**

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.