

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: Esther Roth
Telefoon: 0641550051

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01580 / 21bb014619
Uw kenmerk: -

Datum: 19 november 2021

Betreft: Fonds Vitale Kerngebieden

Aan de commissie EDEM

Geachte commissieleden,

Op 3 november jl. heeft het college u het voorstel voorgelegd om het Fonds Vitale Kerngebieden te gaan instellen om leegstand en verschraving in Rotterdamse winkelgebieden tegen te gaan.

Met het Fonds Vitale Kerngebieden kan de gemeente in uitzonderlijke gevallen (bedrijfs)vastgoed verwerven om de gewenste aanpak van de grond te krijgen. Het Fonds Vitale Kerngebieden wordt ingesteld om deze interventiemogelijkheid voor de gemeente te creëren.

U heeft verzocht om toelichting op de onderdelen uit het plan, namelijk de governance, inzet investeringscommissie en de fondsenstrategie. De toelichting wordt in deze brief beschreven.

Fonds Vitale Kerngebieden in relatie tot Fondsenstrategie Gemeente Rotterdam

Het fonds wordt ingericht als een set van interne opdrachten binnen de gemeente Rotterdam, waarbij er een verbijzonderde projectadministratie en vastgoedportefeuille wordt opgezet voor het fonds gekoppeld aan een maximale bestemmingsreserve.

Voor de *Fondsenstrategie Gemeente Rotterdam* is het begrip 'revolverend¹ fonds' ingevuld naar de Rotterdamse visie en context.

Rotterdamse revolverende fondsen hebben de volgende twee definiërende kenmerken:

1. Een revolverend fonds heeft, net als andere financieringsinstrumenten, het doel om een maatschappelijk rendement te realiseren, maar onderscheidt zich door het revolverend financieel karakter.
2. Een revolverend fonds is ondergebracht bij een externe rechtspersoon. Indien het revolverend fonds een verbonden partij van de gemeente is, geldt tevens het (nieuwe) Beleidskader verbonden partijen en governance samenwerkingsrelaties.

¹ Revolverend houdt in dat het geld besteed aan investeringen of leningen op een later tijdstip weer beschikbaar komt voor nieuwe investeringen of leningen

In geval van het Fonds Vitale Kerngebieden is sprake van een interne bestemmingsreserve vanwege de noodzaak tot gemeentelijke regie en slagkracht in de uitvoeringsfase. Dat is ook de reden om het fonds niet onder te brengen bij een externe rechtspersoon. Gelet op bovenstaande definiërende kenmerken is de fondsenstrategie daarmee niet van toepassing op het Fonds Vitale Kerngebieden.

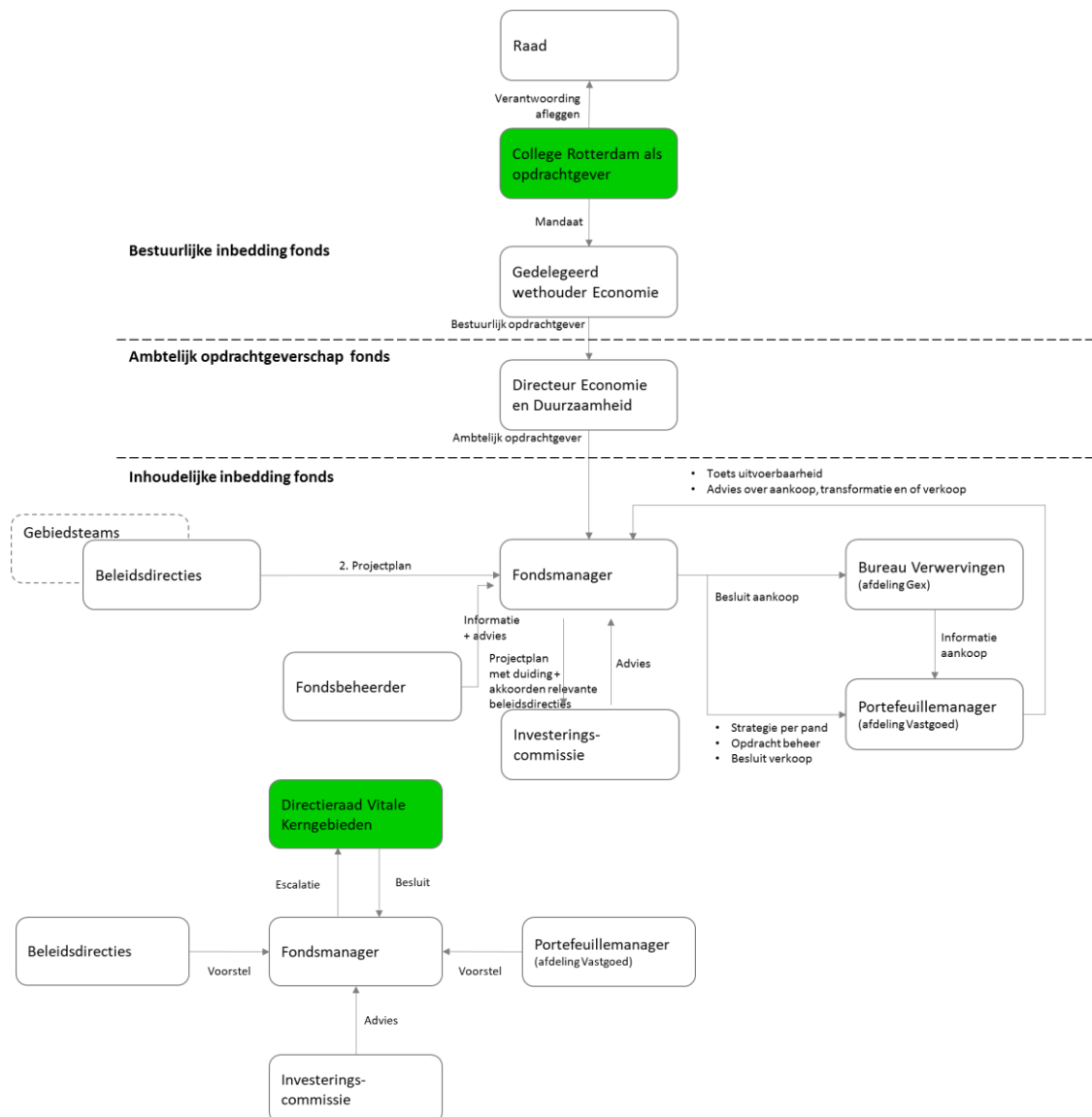
Governance

De inzet van het fonds wordt geleid door een fondsmanager, financieel beheerd door een fondsbeheerder en als vastgoedportefeuille beheerd door een portefeuillemanager. Door het bestuur en beheer intern te beleggen kunnen kosten worden bespaard, kunnen afstemmings- en coördinatie-lijnen kort worden gehouden, wordt cofinanciering door publieke partners zoals het Rijk en de MRDH vergemakkelijkt en behoudt de gemeente flexibiliteit ten aanzien van deze portefeuille voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente beheert het fonds dus zelf.

Hieronder een uiteenzetting van kenmerken van de governance-opzet:

- Het college is bestuurlijk opdrachtgever voor het fondsmanagement op basis de investeringsstrategie.
- Het college verleent mandaat aan de wethouder Economie als gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgever voor het fonds;
- Dit betekent dat er binnen het ambtelijk apparaat een proces wordt ingericht voor het fondsmanagement onder ambtelijk opdrachtgeverschap van de directeur Economie en Duurzaamheid².
- Het fondsmanagement draagt zorg voor een werkproces rond het beoordelen van aangedragen bedrijfspanden, het plan voor toekomstig gebruik, aankoop, beheer en verkoop van het betreffende vastgoed. Naast beoordeling van het plan stuurt het fondsmanagement ook op revolverendheid van het fonds en een mix aan huurders (bv niet alleen starters).
- De verantwoordelijke organisatieonderdelen voor de diverse processtappen nemen deze taken op zich, inbreng van het gebied bij het aandragen van panden is van belang.
- Voor iedere aankoop wordt een plan verlangd waarin wordt geschetst welk toekomstig gebruik met het betreffende pand wordt beoogd en op hoofdlijnen welke acties daarvoor ingezet dienen te worden, inclusief berekeningen (businesscase).
- Als het beoogd toekomstig gebruik valt in de categorie maatschappelijke doeleinden dan is een akkoord van de betreffende beleidsdirectie, inclusief duidelijkheid over de bijdrage vanuit dat beleidsdomein in de businesscase noodzakelijk.
- Het fondsbeheer wordt apart belegd en draagt zorg voor de projectadministratie en managementinformatie/ financiële advisering.

² De directeur Bestaande stad is eindverantwoordelijk voor de kwaliteit van de door het fondsmanagement uitgevoerde opdracht.



De Directieraad Vitale Kerngebieden bestaat uit de directeuren Economie & Duurzaamheid, MOW, SOC, Bestaande Stad en Directie Veilig. Deze directieraad wordt de komende maanden, voorafgaand aan start fonds, verder ingericht als escalatielijn na een inhoudelijke afwijzing.

Investeringscommissie

De fondsmanager wordt bij de investeringsbeslissingen geadviseerd door een investeringscommissie die is samengesteld uit externe experts. De investeringscommissie is zo samengesteld dat een evenwichtige samenstelling van kennis en expertise benodigd voor een kritische beoordeling is vertegenwoordigd. De leden worden voorgedragen door het fondsmanagement en benoemd door het college. Zij ontvangen een vergoeding voor hun inzet. De investeringscommissie toetst de investering aan de gestelde criteria en de verwachte bijdrage aan de fondsdoelstellingen.

Hieronder worden de uitgangspunten en taken van de investeringscommissie beschreven. De werving van de leden van de investeringscommissie wordt gestart.

Uitgangspunten:

- De Investeringscommissie (hierna: IC) bestaat uit 3 stemgerechtigde leden
- Alle leden van de IC moeten zijn benoemd voordat het eerste projectvoorstel wordt voorgelegd.
- De IC is zo samengesteld dat de leden onafhankelijk van elkaar, van de fondsmanager, van opdrachtgever (gemeente Rotterdam) en van deelbelangen kunnen functioneren als goede toezichthouders en adviseurs.

IC-leden dienen te voldoen aan het navolgende algemeen profiel:

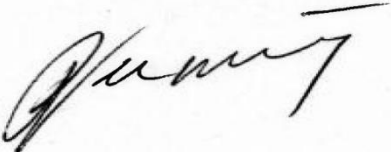
- Het IC-lid dient ervaring te hebben in het onafhankelijk en zelfstandig toetsen van projectvoorstellen voor het fonds op de gestelde financiële en maatschappelijke indicatoren.
- Daarnaast wordt verwacht dat het IC-lid een volwaardige gesprekspartner van de fondsmanager zal zijn op het gebied van het aankopen, ontwikkelen en verkopen van bedrijfspanden in de context van de in de investeringsstrategie geschetste maatschappelijke opgaven, waarbij afzonderlijke leden van de IC op specifieke deelterreinen adviseur en sparringpartner kunnen zijn.
- De leden van de IC mogen niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van projectvoorstellen (voorafgaande projectselectie), of een bepaald belang hebben bij het wel of geen doorgang hebben van projectvoorstellen middels het fonds.

Planning inzet bestemmingsreserve

Voor de planning van de investering van het fondsvermogen uit de bestemmingsreserve, wordt tot aan de evaluatie van de cofinanciering de doorgerekende businesscase aangehouden. Jaarlijks wordt gerapporteerd over de fondsbestedingen en een inschatting van bestedingen voor het komende jaar gemaakt aan uw raad (conform advies Enecocommissie).

Met vriendelijke groet,

Mede namens mr. A.H.P. van Gils
Wethouder Financiën, Organisatie, Haven en Grote Projecten



Roos Vermeij
Wethouder Economie, Wijken en Kleine Kernen