

Subsidieregeling samenvoegen en vergroten van woningen Rotterdam Zuid 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving van 2 februari 2019; kenmerk BS 18/011161;

gelet op de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15 en 17 van de Subsidieverordening Rotterdam 2014;

overwegende, dat het ter uitvoering van de Subsidieverordening Rotterdam 2014 en in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid gewenst is subsidie te verstrekken voor het samenvoegen en vergroten van woningen in een aantal gebieden in Rotterdam Zuid;

besluit vast te stellen:

Subsidieregeling samenvoegen en vergroten van woningen Rotterdam Zuid 2019

Artikel 1 Begripsomschrijving

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

- a) *aanvrager*: de eigenaar-bewoner of de eigenaar-verhuurder;
- b) *college*: het college van burgemeester en wethouders;
- c) *eigenaar*: degene die volgens het kadaster eigenaar is van een particuliere woning of bedrijfsruimte;
- d) *eigenaar-bewoner*: de eigenaar die de woning waarvoor subsidie als bedoeld in deze regeling wordt verstrekt, zelf bewoont;
- e) *eigenaar-verhuurder*: de eigenaar die de woning of bedrijfsruimte waarvoor subsidie als bedoeld in deze regeling wordt verstrekt, voor bewoning of gebruik verhuurt aan een derde;
- f) *gebruiksoppervlakte*: de gebruiksoppervlakte, bedoeld in NEN 2580;
- g) *particuliere woning*: een appartement of woning welke niet in eigendom is van de gemeente of van een toegelaten instelling krachtens artikel 70 van de Woningwet;
- h) *samenvoegen particuliere woningen of samenvoeging*: samenvoeging waarbij twee of meer particuliere woningen dan wel een particuliere woning en een bedrijfsruimte worden samengevoegd tot één of meer particuliere woning(en);
- i) *verblijfsoppervlakte*: deel van de gebruiksoppervlakte van een woning bestaande uit het totaal van de oppervlakten van verblijfsruimtes binnen een woning zoals bedoeld in artikel 1.1. van het Bouwbesluit;
- j) *vergroten particuliere woning of vergroting*: een vergroting van de verblijfsoppervlakte van een woning met ten minste 20 m²;
- k) *woning*: een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in deze subsidieregeling is uitsluitend van toepassing op de verstrekking van subsidies voor de in artikel 3 bedoelde activiteiten in de volgende gebieden:

- a. Afrikaanderwijk (CBS 86)
- b. Bloemhof (CBS 81)
- c. Carnisse (CBS 72)
- d. Feijenoord (CBS 87)
- e. Hillesluis (CBS 82)
- f. Oud-Charlois (CBS 74)
- g. Tarwewijk (CBS 71)
- h. Het gebied gelegen binnen - en met inbegrip van - de Strevelsweg (even) 144 – 230, Verlengde Motorstraat (even) 10 – 98, Dordtsestraatweg (even) 398 – 470, Valkeniersweg (oneven) 81 – 135 en de Jagerslaan (even) 4 – 98 (de Landbouwbuilt).

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten/prestaties

In één van de in artikel 2 genoemde gebieden kan uitsluitend subsidie verstrekt worden voor:

- a. het samenvoegen van particuliere woningen; of
- b. het vergroten van particuliere woningen.

Artikel 4 Doelgroep

Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan eigenaren-bewoners en eigenaren-verhuurders van een particuliere woning in één van de in artikel 2 genoemde gebieden.

Artikel 5 Hoogte van subsidie

1. De subsidie voor het samenvoegen van woningen, bedoeld in artikel 3, onderdeel a, bedraagt € 35.000 per samenvoeging.
2. De subsidie voor het vergroten van woningen, bedoeld in artikel 3, onderdeel b, bedraagt € 20.000 per vergroting.

Artikel 6 Subsidieplafond

1. Voor subsidieverstreking op grond van deze regeling geldt per kalenderjaar een subsidieplafond van € 2.000.000.
2. Verstreking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aangevulde aanvraag is ontvangen.

Artikel 7 Aanvraag

1. De subsidieaanvraag wordt via www.rotterdam.nl/subsidies ingediend door middel van het daarvoor ter beschikking gestelde digitale aanvraagformulier en onder gebruikmaking van e-herkenning of DigiD.
2. Aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 30 september 2022.
3. Alleen volledige aanvragen worden in behandeling genomen. Een aanvraag voor subsidieverlening is volledig indien:
 - a. de subsidieaanvrager gebruik maakt van het door of namens het college vastgestelde aanvraagformulier;
 - b. het aanvraagformulier door de aanvrager volledig en naar waarheid is ingevuld;
 - c. alle gevraagde gegevens en bescheiden zijn bijgevoegd.
4. Met het aanvraagformulier voor het samenvoegen van woningen wordt in ieder geval de volgende informatie verstrekt/meegezonden:
 - a. adressen van de samen te voegen woningen;
 - b. persoonsgegevens van de aanvrager;
 - c. indien de aanvrager een rechtspersoon is: een verklaring omtrent staatssteun;
 - d. een bouwplan waaruit blijkt dat:
 - de samengevoegde woning een gebruiksoppervlakte van ten minste 85 m² en ten hoogste 170 m² heeft;
 - de verbouwing voldoet aan de minimale eisen van het bouwbesluit;
 - e. een omgevingsvergunning, indien deze voor de samenvoeging vereist is;
 - f. bij een Vereniging van Eigenaren: een document waaruit blijkt dat de Vereniging van Eigenaren toestemming heeft verleend voor de samenvoeging.
5. Met het aanvraagformulier voor het vergroten van woningen wordt in ieder geval de volgende informatie verstrekt/meegezonden:
 - a. het adres van de te vergroten woning;
 - b. persoonsgegevens van de aanvrager;
 - c. indien de aanvrager een rechtspersoon is: een verklaring omtrent staatssteun;
 - d. een bouwplan waaruit blijkt dat:
 - de gebruiksoppervlakte van de woning voor vergroting niet meer is dan 85 m²;
 - de verblijfsoppervlakte van de woning met ten minste 20 m² wordt vergroot;
 - de gebruiksoppervlakte van de woning na vergroting meer dan 75 m² bedraagt;
 - de verbouwing voldoet aan de minimale eisen van het bouwbesluit;
 - e. een omgevingsvergunning, indien deze voor de vergroting vereist is;
 - f. bij een Vereniging van Eigenaren: een document waaruit blijkt dat de Vereniging van Eigenaren toestemming heeft verleend voor de vergroting.

Artikel 8 Subsidieverstreking samenvoegen woningen

Een subsidie als bedoeld in artikel 3, onder a, wordt uitsluitend verstrekt indien:

- a. voor de samenvoeging een omgevingsvergunning is verleend indien die voor de samenvoeging nodig is;
- b. de samenvoeging, ook indien geen omgevingsvergunning verplicht is, aan de minimale eisen uit het bouwbesluit voldoet;
- c. de samenvoeging binnen 18 maanden na de verleningsbeschikking is voltooid en gemeld aan het college;
- d. de samengevoegde woning:
 - als één kadastrale eenheid in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) wordt opgenomen;
 - één gas-, water- en elektriciteitsaansluiting heeft;
 - bij de nutsbedrijven als één woning wordt geregistreerd;
 - een gebruiksoppervlakte van ten minste 85 m² en ten hoogste 170 m² heeft;
- e. de Vereniging van Eigenaren, indien van toepassing, toestemming voor het samenvoegen heeft verleend.

Artikel 9 Subsidieverstreking vergroten woningen

Een subsidie als bedoeld in artikel 3, onder b, wordt uitsluitend verstrekt indien:

- a. de gebruiksoppervlakte van de te vergroten woning niet meer bedraagt dan 85 m²;
- b. voor de vergroting van de woning een omgevingsvergunning is verleend indien die voor de vergroting nodig is;
- c. de verbouwing, ook indien geen omgevingsvergunning verplicht is, aan de minimale eisen uit het bouwbesluit voldoet;
- d. de vergroting binnen 18 maanden na de verleningsbeschikking is voltooid en gemeld aan het college;
- e. de verblijfsoppervlakte van de woning met ten minste 20 m² wordt vergroot;
- f. de gebruiksoppervlakte van de woning na vergroting meer dan 75 m² is;
- g. de Vereniging van Eigenaren, indien van toepassing, toestemming voor het vergroten heeft verleend.

Artikel 10 Subsidieverplichtingen

1. De in de verleningsbeslissing opgenomen activiteiten worden, voordat de aanvraag tot subsidie vaststelling wordt ingediend, schriftelijk bij het college gereed gemeld.
2. Aanwijzingen in verband met geconstateerde tekortkomingen in de uitvoering van de activiteiten worden door de eigenaar opgevolgd.
3. Een samengevoegde of vergrote particuliere woning wordt gedurende ten minste 15 jaar vanaf de vaststelling van de subsidie niet verbouwd tot twee of meerdere woningen.

Artikel 11 Aanvullende Weigeringsgronden

Onverminderd de artikelen 4:25, tweede lid en 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 8 van de Subsidieverordening Rotterdam 2014 weigert het college de subsidie als:

- a. de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden en criteria die in deze subsidieregeling zijn genoemd;
- b. de aanvrager niet voldoet aan de voorwaarden van de Verordening van de Europese commissie inzake staatssteun (de-minimisverordening);
- c. de subsidie naar het oordeel van het college niet doelmatig is.

Artikel 12 Inwerkingtreding

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking ervan in het Gemeenteblad.
2. Deze subsidieregeling vervalt op 31 december 2022 met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de reeds verleende subsidies.

Artikel 13 Citeertitel

Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling samenvoegen en vergroten van woningen Rotterdam Zuid 2019.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 februari 2019.

*De secretaris,
V.J.M. Roozen*

De burgemeester,

A. Aboutaleb

TOELICHTING

ALGEMEEN

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) zet in op de verbetering van Rotterdam Zuid. Het plan van aanpak van het NPRZ heeft drie pijlers: Onderwijs, Werk en Wonen. De pijlers Onderwijs en Werk zetten in op verbetering van de maatschappelijke positie van de bewoners op Zuid.

De pijler Wonen zet in op verbetering van het woonklimaat. Met het creëren van aantrekkelijke en gedifferentieerde woonmilieus kunnen bewoners van Zuid – die nu te vaak de wijk verlaten – in Rotterdam Zuid blijven en wooncarrière maken. Ook worden nieuwe groepen bewoners naar Rotterdam Zuid getrokken. De gebieden worden zo voor alle bewoners aantrekkelijker en kansrijker.

In de huidige situatie is de woningvoorraad te eenzijdig. Die bestaat voor ruim 65% uit woningen kleiner dan 75 m². De benedenwoningen zijn vaak nog geen 50 m² groot. Dit speelt vooral in de Afrikaanderwijk, Bloemhof, Carnisse, Feijenoord, Hillesluis, Oud-Charlois, Tarwewijk en de Landbouwbuur.

De bestaande particuliere woningvoorraad in de hierboven genoemde gebieden kan geschikt gemaakt worden voor huishoudens met een behoefte aan extra woonoppervlakte door:

1. Het samenvoegen van een beneden en een bovenwoning tot één grondgebonden woning of het samenvoegen van appartementen (horizontaal of verticaal) binnen een complex.
2. Het vergroten van de verblijfsruimte van een woning door optoppen en uitbouwen of het door het transformeren van opslagruimten als kelders en zolderbergingen naar verblijfsruimten zoals een woonkamer, slaapkamer of keuken.

Doelstelling is dat in 2030 zesduizend woningen op Rotterdam Zuid zijn samengevoegd, vergroot en/of anderszins ingrijpend zijn verbeterd.

Met deze subsidieregeling worden particuliere woningeigenaren in genoemde gebieden gestimuleerd om de stap te zetten naar het samenvoegen of vergroten van hun woningen met als doel een meer gedifferentieerde woningvoorraad.

Forfaitaire subsidiebedragen

De nieuwe subsidieregeling kent twee forfaitaire subsidiebedragen. Een bedrag van € 35.000 voor een samenvoeging en een bedrag van € 20.000 voor een vergroting.

Het subsidiebedrag voor de samenvoeging moet gezien worden als compensatie voor verlaging van de marktwaarde: twee kleine woningen leveren meer op dan één grotere woning. Het subsidiebedrag voor de vergroting moet gezien worden als compensatie voor het verlies op de investering: de kosten van de investering zullen hoger zijn dan te verwachten opbrengst bij verkoop van de woning.

Voorwaarden subsidie

Om te voorkomen dat een met subsidie samengevoegde of vergrote woning binnen korte tijd (weer) gesplitst wordt, is de voorwaarde opgenomen dat de woning de eerste 15 jaar na de samenvoeging of vergroting niet mag worden verbouwd tot twee of meer woningen. Wanneer dit toch gebeurt, kan de subsidie worden teruggevorderd. Daarnaast zal waar mogelijk worden opgetreden op grond van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woonruimtevoorraad Rotterdam 2017. Op grond van deze Verordening is het namelijk in het merendeel van de gebieden waarop de subsidieregeling van toepassing is, niet toegestaan om uit een bestaande woning meerdere woningen te vormen waarvan de kleinste woning kleiner is dan 85 m². Wanneer dit toch gebeurt, zal de overtreder met een dwangsom worden gelast de overtreding ongedaan te maken.

Dat de samengevoegde woning een minimale gebruiksoppervlakte van 85 m² dient te hebben, hangt samen met het feit dat woningen vanaf die grootte geschikt zijn voor huishoudens met kinderen.

Dat de vergrote woning een minimale gebruiksoppervlakte van 75 m² dient te hebben, hangt samen met het feit woningen vanaf die grootte in de betreffende gebieden niet meer tot de kwetsbare voorraad worden gerekend.

‘Samenvoegcoach’

Bij de huidige subsidieregeling voor samenvoeging is de inzet van de ‘samenvoegcoach’ onmisbaar gebleken. De gemeentelijke ‘samenvoegcoach’ kent de (gemeentelijke) procedures en kan de aspirant samenvoeger kosteloos met raad en daad bijstaan in het hele proces. Uiteraard kan ook bij woningvergroting een beroep gedaan worden op de ‘samenvoegcoach’.

Verduurzaming woningen

Uitgangspunt is dat de financiële positie van aspirant samenvoegers zodanig is dat zij voor de aankoop van de tweede woning niet afhankelijk zijn van de subsidie zodat het subsidiebedrag voornamelijk kan worden aangewend voor verduurzaming van de woning.

Hiermee wordt voorkomen dat later – als verduurzaming wettelijk verplicht zal zijn – alsnog verduurzamingsmaatregelen getroffen moeten worden. De samenvoegcoach zal zowel bij samenvoeging als bij vergroting over verduurzaming en kwalitatieve verbetering van de woning adviseren.

Geen subsidie bij sloop/nieuwbouw en (vermoedelijke) funderingsproblematiek.

Op grond van artikel 11 sub c van de regeling kan de subsidie geweigerd worden als deze niet doelmatig is. Hiervan kan sprake zijn als woningen op de nominatie blijken te staan voor sloop/nieuwbouw. In die gevallen zal de samenvoegcoach in gesprek gaan met de subsidie-aanvrager en adviseren van het plan en de aanvraag af te zien. Als de aanvrager de aanvraag toch doorzet, kan deze dus afgewezen worden. Hetzelfde geldt voor gevallen waarbij sprake is van (vermoedelijke) funderingsproblematiek. Afhankelijk van de situatie kan het zijn dat onderzoek naar- of (direct) herstel van de fundering noodzakelijk is. Ook kan het zijn dat de fundering het niet toelaat dat een pand opgetopt wordt. De samenvoegcoach kan hierover, in samenspraak met het gemeentelijk funderingsloket, adviseren. Als noodzakelijk geacht bloksgewijs onderzoek naar- of herstel van de fundering niet van de grond komt, kan een subsidieaanvraag voor samenvoeging of vergroting worden afgewezen.

Intrekken en terugvorderen van subsidie

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan de subsidie worden ingetrokken als niet voldaan is aan de aan de subsidie verbonden voorwaarden of verplichtingen. De alsdan ontstane onverschuldigde (subsidie)betaling kan worden teruggevorderd.

Budget, monitoring en evaluatie

De subsidieregeling kent een jaarlijks uitkeringsplafond van 2 miljoen euro. De productie op basis van subsidies en de kwaliteit daarvan worden gemonitord. Via advies en ondersteuning worden samenvoegers en woningvergroters gestimuleerd in het investeren in verduurzaming en kwaliteit. De regeling wordt in 2019 en 2020 geëvalueerd en indien nodig aangepast.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel 8 Samenvoeging

Wanneer er sprake is van een wijziging van de constructie (doorbraak), de brandcompartimentering of de gevel is voor de samenvoeging een omgevingsvergunning verplicht. In het kader van deze procedure wordt getoetst of de ingreep voldoet aan de minimale eisen van het bouwbesluit. Voor verlening van de subsidie worden geen hogere eisen gesteld maar zoals hierboven al is vermeld zal de samenvoegcoach in het kader van de verduurzaming wel adviseren over het gelijktijdig treffen van verduurzamingsmaatregelen. Dit om te voorkomen dat later – als de minimale eisen naar verwachting hoger zijn – alsnog verduurzamingsmaatregelen getroffen moeten worden.

Het is ook mogelijk een woning met bedrijfs- of winkelruimte samen te voegen tot één woning. Het kan zijn dat hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. De samenvoegcoach kan hierover adviseren.

Artikel 9 Vergroting

De vergroting moet extra verblijfsruimte opleveren en voldoen aan het bouwbesluit. Dat betekent dat de vergroting ten minste 20 m² aan kamers oplevert die elk minimaal 0,5 m² daglicht hebben (dat is een raam van 0,7 m x 0,7 m) en die allemaal 2,1 m hoog zijn.

De vergroting kan ook plaatsvinden door een bergruimte (zolder, kelder) tot verblijfsruimte te transformeren.

Artikel 11 Aanvullende weigeringsgronden

De bepaling omtrent staatssteun heeft betrekking op aanvragen van ondernemingen. De bepaling vloeit voort uit Verordening Nr. 1407/2013 van de Europese commissie (de-minimisverordening). De verordening heeft als doel oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Op grond van de verordening kunnen ondernemingen over drie belastingjaren maximaal € 200.000 aan subsidies ontvangen.

Dit maximumbedrag heeft betrekking op ALLE steunmaatregelen van ALLE Nederlandse overheden over drie belastingjaren (het huidige jaar en twee voorgaande jaren).

Doelmatigheid

Geen subsidie wordt verstrekt als deze naar het oordeel van het college niet doelmatig blijkt zijn. Hiervan kan sprake zijn bij plannen voor sloop/nieuwbouw en (vermoedelijke) funderingsproblematiek. Zie verder hetgeen hierover in de algemene toelichting staat vermeld.

Dit gemeentebblad 2019, nummer 15, is uitgegeven op 6 februari 2019 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie) (Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)