

Startbouwregeling Rotterdam

Vaststellingsbesluit Startbouwregeling Rotterdam

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder van Klimaat, Bouwen en Wonen van 22 augustus 2023; kenmerk M2308-968;

besluit:

Artikel 1

- Het college van burgemeester en wethouders stelt vast de startbouwregeling Rotterdam zoals opgenomen in het document "Spelregels en informatie Startbouw Regeling Rotterdam" en de bijbehorende aanvraagdocument en aanvraagformulier.'

Aldus vastgesteld in de vergadering van 22 Augustus 2023.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Dit gemeentebblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Startbouwregeling Rotterdam Spelregels en informatie uitvraag voor aanvragen

1. Inleiding

Op 13 juni 2023 tekende de gemeente Rotterdam met 50 marktpartijen (en corporaties) het Doorbouwakkoord. Onderdeel van het akkoord is de aankondiging van een gemeentelijke startbouw regeling voor midden-categorie woningen als onderdeel van een gemeentelijk Startbouwregeling. Voor deze startbouw regeling voor midden-categorie woningen is € 10 mln. gereserveerd door de gemeente Rotterdam. Doel van de regeling is om de bouw van woningen uit het middensegment, waarvan de planologische uitwerking zich in een vergevorderd stadium bevindt, te stimuleren. De gemeente ziet dat door economische tegenwind projecten nu niet van start gaan omdat de businesscase onder druk is komen te staan.

Dit document gaat achtereenvolgens in op de projectvereisten, de duiding van begrippen, de toelatingseisen, het toetsen op volledigheid en beoordelen van aanvragen en het aanvraagformulier.

2. Projectvereisten

De regeling is gericht op de bouw van woningen die vallen in het middensegment. Projecten die vergevorderd zijn in juridische en/of planologische uitwerking kunnen worden ingediend. De gemeente Rotterdam kan een uitkering verstrekken aan de marktpartij of corporatie, en zo bijdragen aan projecten..

- met een locatie binnen de gemeentegrens van Rotterdam;
- die nog niet in de uitvoerende fase zijn;
- waarbij de startbouw binnen 12 maanden plaatsvindt;
- waarbij de woningen binnen 36 maanden na startbouw opgeleverd worden;
- waarbij binnen het project minimaal 11 woningen worden gerealiseerd;
- waarbij middensegment woningen zijn opgenomen, namelijk:
 - o koopwoningen tot € 355.000,- v.o.n.;
 - o huurwoningen van € 808,06 tot € 1.075,- per maand (kale huur) (<https://www.rotterdam.nl/middenuur>), prijspeil 2023.
- waarbij de instandhoudingsduur van de middenhuurwoningen voor het project past binnen het gemeentelijk beleid.

In financiële zin geldt voor de Startbouwregeling het volgende:

- De maximale bijdrage per woning uit het middensegment is maximaal € 5.000,- (excl. btw) per woning;
- De maximum bijdrage per project is € 500.000,- (excl. btw).

De Startbouwregeling Rotterdam is bedoeld om projecten te steunen die op het punt staan om te starten met de bouw maar die vanwege economische tegenwind te maken hebben met een niet-sluitende businesscase. Door de bijdrage kunnen de projecten van start met de bouw. Voor de regeling hanteert de gemeente de eis dat het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn. Bovendien dient een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd die (voorafgaand aan de toekenning van de bijdrage) ontvankelijk is verklaard door de gemeente Rotterdam. Voor projecten die gebruikmaken van een uitgebreide Wabo-procedure of de coördinatie-regeling, en derhalve nog geen onherroepelijk bestemmingsplan hebben, geldt dat de aanvraag van de Wabo-vergunning ontvankelijk moet zijn verklaard door de gemeente. Plannen die dit nog niet kunnen overleggen voldoen (nog) niet aan de minimale vereisten voor de regeling en maken (nog) geen kans op middelen uit het Startbouwregeling.

Wanneer voor een project de Startbouwregeling Rotterdam wordt gekoppeld aan de Startbouwimpuls Rijksoverheid, dient het project aan de gestapelde vereisten van beide regelingen te voldoen.

3. Duiding van begrippen en afkortingen

In dit hoofdstuk staat een aantal algemene spelregels en duiding van begrippen opgenomen over het project en de businesscase.

De (financiële) private businesscase

De private businesscase betreft de kosten en opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van het project. De gemeente heeft een aanvraagdocument (bestaande uit een Word- en Excel-invalformat, die in de bijlage zijn opgenomen) opgesteld voor het aanvragen van de Startbouwregeling. Ook grondexploitatiekosten die onderdeel zijn van de businesscase van de indienende partij kunnen opgenomen worden in het Excel-format.

Onderbouwen verwerving, historische aankoopprijs of inbrengwaarde

Onderdeel van de financiële businesscase is de verwerving: de historische aankoopprijs of inbrengwaarde van het vastgoed. De gemeente vraagt onderbouwing voor de ingevulde historische aankoopprijs of inbrengwaarde. Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit een transactiedocument waaruit de aanschafwaarde van gronden of opstallen blijkt, of een taxatie die is uitgevoerd door een gecertificeerd bureau, niet ouder dan een halfjaar.

Onrendabele top

De onrendabele top van een ontwikkelproject is het financieel tekort op het totaal van kosten en opbrengsten van een ontwikkeling binnen de businesscase van de ontwikkelaar of corporatie.

Middensegment en betaalbaar segment

De middelen uit de Startbouwregeling Rotterdam zijn bedoeld om de bouw van woningen uit het middensegment te stimuleren.

Te kwalificeren als middensegment zijn:

1. Huurwoningen voor de middensegment: woningen met een aanvangshuur per maand van minstens € 808,06,- en ten hoogste € 1.075,- per maand (kale huur), prijspeil 2023.
2. Middenkoopwoningen: woningen met een v.o.n.-prijs van maximaal het bedrag dat landelijk wordt aangeduid als de bovengrens. In 2023 is deze kostengrens gelijk aan € 355.000,-.

Indien er sprake is van een koppeling met een aanvraag voor de Startbouwimpuls Rijksoverheid, dient 50% van het aantal woningen in de projecten onder het betaalbaar-programma te vallen. Het betaalbaar-programma bestaat uit sociale woningen (woningen met een huur tot de liberalisatiegrens, in 2023 gelijk aan € 808,06) en woningen uit het middensegment (zie hierboven).

Stapeling met Startbouwimpuls Rijksoverheid

De middelen uit de Startbouwregeling zijn uitsluitend bedoeld voor woningen in het middensegment. Gemeente Rotterdam draagt maximaal € 5.000,- (excl. btw) per woning in het middensegment bij, met een maximum van € 500.000,- (excl. btw) per project.

De mogelijkheid bestaat om toekenning van de Startbouwregeling samen te laten lopen met de Rijks-subsidie Startbouwimpuls. Voor de Rijksregeling dienen gemeenten de aanvraag in bij het Rijk. De gemeente kan met een aanvragende partij voor de Startbouwregeling Rotterdam in overleg treden om al dan niet te stapelen met de Startbouwimpuls van het Rijk. Een aanvragende partij dient in het Excel-format de private businesscase in te vullen. Wanneer de gemeente aan de hand van de indiening, naast een eventuele bijdrage voor de Startbouwregeling Rotterdam, een aanvraag bij het Rijk voorstelt, dienen partijen voor 13 oktober 2023 tot een aanvraag bij het Rijk te komen.

De voorwaarden van de Startbouwregeling Rotterdam verschillen op het vlak van het vastgoedprogramma op een aantal punten met de Startbouwimpuls van het Rijk; namelijk het aandeel betaalbaar en de maximale huur binnen het middensegment. Bij de Startbouwimpuls van het Rijk dient minimaal 50% van het project uit betaalbare woningen te bestaan. Bij de Startbouwregeling Rotterdam geldt geen vereiste aan de minimale betaalbaarheid, maar worden enkel middelen toegekend op basis van de aantallen woningen uit het middensegment. Daarnaast houdt het Rijk rekening met middensegment tot € 1.023 per maand prijspeil 2023. De gemeente Rotterdam hanteert € 1.075,- per maand, prijspeil 2023.

Start bouw woning(en)

Het moment van start bouw is het moment waarop werkzaamheden voor een woning of een complex van woningen aanvangen; eerste heipaal in de grond. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat de startbouw van het project binnen 12 maanden dient plaats te vinden na toekenning van de middelen uit het Startbouwregeling. De verdere bouw dient vervolgens direct aan te vangen, en het project moet uiterlijk binnen 36 maanden na startbouw volledig worden opgeleverd. Bij complexe projecten met een aaneengesloten bouwtijd langer dan 36 maanden kan gemeente bij de aanvraag van middelen worden verzocht een langere periode te hanteren.

Staatssteun

De Startbouwregeling Rotterdam is in het leven geroepen zodat de gemeente projecten kan stimuleren waarvan de bouw van de woningen kan starten (niet vertraagd) en nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd. Hiertoe dient de gemeente middelen in de projecten te krijgen; om de businesscase van de projectontwikkelaar / corporatie te verbeteren. Dit dient uiteraard op een juridisch legitieme manier te gebeuren. Zo dient het te voldoen aan de vereisten van de staatssteunregelgeving. In veel gevallen kan pas na de aanvraag van de regeling, de toets op basis van de staatssteun regelgeving plaatsvinden. Het risico dat een (deel) van een toegekende bijdrage niet kan worden uitgekeerd omdat het in strijd is met staatssteunregels ligt bij de aanvragende partij, de gemeente kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Eigen bijdrage

Het is verplicht om aan te geven, wat de marktpartij of corporatie zelf doet ten behoeve van optimalisatie van haar businesscase en ten aanzien van haar rendement. Het ontbreken van voldoende inzet, of ontbreken van deze motivering maakt dat de gemeente ervoor kan kiezen geen middelen toe te kennen.

4. Aanvragen projecten

Aan elke aanvraag voor een bijdrage van de Startbouwregeling Rotterdam worden toelatingseisen gesteld. Een aanvraag moet aan al deze eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage. De negen eisen zijn:

1. Het project vindt plaats binnen de gemeentegrens van Rotterdam.
2. In het project worden ten minste 11 woningen gerealiseerd.
3. Woningen in de midden-categorie kunnen een bijdrage via de startbouw regeling ontvangen, in het project dienen derhalve midden-categorie woningen te worden gerealiseerd.
4. De startbouw vindt plaats binnen twaalf maanden na toekenning van de middelen.
5. De oplevering van het gehele project vindt uiterlijk 36 maanden na startbouw plaats. Bij complexe hoogbouwontwikkelingen met een langere aaneengesloten bouwtijd, kan de gemeente worden verzocht een langere periode a
6. De woningbouw in het project betreffen zelfstandige woningen en permanente bouw.
7. Voor de projecten geldt een onherroepelijk bestemmingsplan, in geval het project gebruik maakt van een coördinatie-regeling of uitgebreide WABO procedure, volstaat een ontvankelijk verklaarde aanvraag van de omgevingsvergunning.
8. Projecten hebben minimaal een aangevraagde en door de gemeente Rotterdam ontvankelijk verklaarde aanvraag van deze omgevingsvergunning.
9. Voor het project is, indien er sprake is van huurwoningen, een afspraak vereist over borging van de instandhoudingsduur van de midden huurwoningen. Indien er sprake is van midden koop woningen is afspraak vereist over anti speculatie en zelfbewoningsplicht.
10. Aangeleverde documenten dienen volledig te zijn en compleet te zijn ingevuld.

De toets op de toelatingseisen wordt door de gemeente Rotterdam uitgevoerd in samenwerking met Fakton op basis van de door de aanvrager geleverde informatie over het project en de businesscase. Indien Fakton ook al adviseur bij het project van de aanvrager betrokken is kan de gemeente de toetsing geheel zelfstandig uitvoeren.

4.1 Schema proces aanvraag bijdrage Startbouwregeling in vier fasen

Het proces van opstellen van een aanvraag voor een bijdrage uit de Startbouwregeling Rotterdam tot besluit omvat vier fasen. De tweede fase van toetsen van de aanvraag zijn in twee deelfasen onderverdeeld. In schema 1 zijn de vier fasen compact weergegeven. Per fase is weergegeven wat elke fase behelst, wie verantwoordelijk is, welke input de fase nodig heeft, welke output de fase levert en welke in dit document beschreven hulpmiddelen in elke fase worden ingezet.

	1	2		3	4
Fase	Opstellen en indienen aanvraag	Toetsen aanvraag		Voorstel toekenning projecten	Besluit
Deelfase		2a	2c	3	4
	-----> <-----	Toetsen aanvragen op volledigheid informatie en businesscase en selectiekader	Inhoudelijk toetsen en beoordelen van aanvragen, plus advies per casus	Ambtelijk afstemmen over de voorgestelde projecten om te subsidiëren	Besluit over te subsidiëren projecten
Wie	Projectontwikkelaar of corporatie	Gemeente + Fakton	Gemeente + Fakton	Fakton + Gemeente	Gemeente
Wat	Opstellen van een aanvraag door het aanvraag-formulier in te vullen en de gevraagde informatie aan te leveren	Verwerken informatie businesscase. Toets op volledigheid. Toets op toelatingseisen selectiekader.	Inhoudelijk beoordelen en scoren van de projecten en de gevraagde bijdrage.	Advies over de projecten die een toekenning van de middelen ontvangen.	Besluitvorming op basis van de adviezen van de ambtelijke adviescommissie.

		Samenvatten en dossier per project.			
Input	De regeling en vereisten voor aanvraag	Informatie en businesscase per project. Format selectiekader	Samenvatting kwalitatief en kwantitatief van projecten. Dossier projecten met achterliggende informatie	De aanvragen zoals ingediend door aanvragende partijen	Ambtelijke advies voor bijdrage.
Output	Lijst aan projecten waarvoor middelen uit de regeling gevraagd wordt	Samenvatting project zowel kwalitatief als kwantitatief. Klein dossier per project	Onderbouwd advies over gevraagde bijdrage. Gewogen score per project.	Lijst met projecten die ambtelijk geadviseerd worden om middelen toe te kennen	Besluit en beschikking
Hulp-middelen	Selectiekader. Beoordelingskader. Eisen aan informatie en businesscase	Eisen informatie en businesscase. Selectiekader.			Projectdossier afzonderlijke aanvragen en beoordeling. Fakton met beoordeling per project.

Schema 1: vier fasen proces opstellen aanvraag bijdrage, advisering en besluitvorming

4.2 Indiening aanvraag

De Startbouwregeling Rotterdam loopt tot uiterlijk 01-06-2025. De gemeente hanteert een tranche voor projecten die nu al aan de vereiste voor een aanvraag voldoen. Indien de beschikbare middelen niet direct via de eerste tranche worden uitgeput, kunnen navolgende projecten onder deze regeling worden beoordeeld op volgorde van binnenkomst.

Het loket voor indiening voor de eerste tranche opent op vrijdag 1 september 2023, en sluit op vrijdag 22 september 2023.

De aanvrager dient de aanvraagdocumenten in te vullen voor het betreffende project. Dit bestaat uit een Word-bestand en een Excel-bestand, die als bijlagen zijn opgenomen. Aanvragen dienen te worden ingediend via het volgende mailadres: Startbouwregeling@rotterdam.nl

In totaal is er, € 10 mln. beschikbaar gesteld door Gemeente Rotterdam. Wanneer in de eerste tranche of in de periode daarna dusdanig veel geschikte aanvragen worden ingediend dat het beschikbare bedrag vergeven is, zal de regeling sluiten. De uitputting van het fonds zal periodiek kenbaar worden gemaakt op <http://www.bouwenaanrotterdam.nl/startbouwregeling-rotterdam>.

5. Formele toets op volledigheid en kwaliteit geleverde informatie

Een aanvraag die voldoet aan alle hierboven genoemde toelatingseisen wordt vervolgens formeel getoetst. In de toets wordt vastgesteld of de geleverde informatie rond de businesscase van het project voldoet aan de gestelde eisen en spelregels voor de businesscase. In de formele toetsing wordt daarbij beoordeeld of de geleverde informatie en achtergronddocumenten volledig en van toereikende kwaliteit zijn. Als dit niet het geval is dan kan de gemeente de aanvraag afwijzen op basis van onvolledigheid van de aanvraag.

Alleen aanvragen die door deze formele toets komen worden inhoudelijk beoordeeld. In dit geval wordt een projectdossier opgesteld met de beschikbare informatie van het project. Onderdeel van dit projectdossier is een ingevuld aanvraagdocument (Word + Excel) met een samenvatting van de kerngegevens van het project. Dit projectdossier wordt vervolgens inhoudelijk getoetst en beoordeeld.

6. Afwegingskader

De gemeente toetst inhoudelijk alle binnen een aanvraagtijsdperk ingediende aanvragen, welke volledig zijn. Basis voor de inhoudelijke toets vormen de aanvraagdocumenten (Word en Excel), welke zijn opgenomen in de bijlage.

De gemeente maakt voor de inhoudelijke toets gebruik van het, in deze paragraaf beschreven, afwegingskader. Het afwegingskader toets de aanvraag voor een bijdrage aan de Startbouwregeling Rotterdam en het project. Het afwegingskader bestaat uit drie hoofdcriteria. Aan ieder van de drie hoofdcriteria zijn meerder sub-criteria verbonden. In de beoordeling wordt geen vast wegingsfactor per onderdeel gehanteerd. Onderstaand een kwalitatieve beschrijving van de drie criteria:

1. **Noodzaak van bijdrage**

Het betreft de noodzaak van de gevraagde bijdrage moet blijken uit de volgende aspecten:

- Allereerst wordt vastgesteld of de onrendabele top (private businesscase) van de ontwikkeling realistisch is. Hiertoe analyseren we de aanvraag en ingediende producten.
- Ten tweede stellen we de ernst vast van de gevolgen voor het project als de bijdrage niet wordt toegekend. De gevolgen van het niet toekennen van een bijdrage uit de Startbouwregeling Rotterdam kunnen zijn dat het project geheel of gedeeltelijk niet doorgaat of tot een aanzienlijke vertraging van het project leidt.

N.B.: het gaat hierbij nadrukkelijk om de noodzaak van de bijdrage en niet om de noodzaak van het project. Verondersteld wordt dat projecten zijn geselecteerd die noodzakelijk worden geacht door en voor de stad en die voor de haalbaarheid afhankelijk zijn van een bijdrage uit de Startbouwregeling Rotterdam.

2. **Effectiviteit van bijdrage**

De effectiviteit van de bijdrage voor een project wordt bepaald aan de hand van de volgende sub-criteria.:

- **Resterend financieel tekort**
Het financieel tekort na toekenning van € 5.000,- (excl btw) per woning uit het middensegment vanuit het Startbouwregeling. Uitzicht op (gedeeltelijke) dekking van dit tekort helpt.
- **Bijdrage aanvragende partij**
De (financiële) bijdrage van de aanvragende partij om te komen tot een sluitende businesscase. Denk hierbij aan het genoeg nemen met een lager rendement.
- **Datum startbouw**
De beoogde startbouw van woningen bij toekenning van middelen uit het Startbouwregeling wordt meegewogen in de score van het project. Hoe eerder de startbouw is, des te beter het project scoort.

3. **Snelheid en zekerheid van startbouw**

Het derde en laatste criterium toetst de hardheid van daadwerkelijk tijdig startbouw van het project. Om de hardheid van het project en de startbouw van een project te toetsen worden de volgende sub-criteria gehanteerd:

- **Onderbouwing haalbaarheid startbouw**
Juridische / planologische status van het plan én de stappen die nog moeten worden doorlopen richting startbouw. Wanneer de hardheid goed is onderbouwd, scoort het project beter binnen het afwegingskader. Hoe harder en nauwkeuriger uitgewerkt en onderbouwd is dat de startbouw eerder plaatsvindt, des beter het project scoort op het criterium.
- **Bouwzekerheid en afnamezekerheid**
In hoeverre kan de bouwzekerheid en de afnamezekerheid worden gegarandeerd. Is er sprake van een gecontracteerde aannemer of belegger, of is de prijsstelling van koopwoningen, afgestemd op de huidige marktsituatie? Hoe meer hardheid en onderbouwing, des te beter het project scoort.
- **Risico's op vertraging startbouw**
Op basis van aangeleverde informatie worden de risico's op mogelijke vertraging richting startbouw beoordeeld. Hierbij valt te denken aan risico's op bezwaar en beroep, maar ook de hiervoor genoemde bouw en afzetzekerheid. Hoe harder en zekerder een aanbieder kan zijn dat de risico's van een ontwikkelaar om over te gaan tot startbouw worden beperkt of nihil zijn, des te beter het project scoort.

7. **Bijdrage vanuit de Startbouwregeling Rotterdam**

De Startbouwregeling Rotterdam is bedoeld om de woningbouwproductie in het middensegment te stimuleren. De gemeente hanteert het standpunt dat er maximaal € 5.000,- (excl btw) per woning uit het middensegment kan worden toegekend uit het Startbouwregeling. Het maximale bedrag per project is gemaximeerd op € 500.000,- (excl btw)

Wanneer de gemeente Rotterdam heeft besloten een project middelen uit de regeling uit te keren, geldt het volgende betreffende de middelen:

- Vanuit de gemeente is het noodzakelijk een toets te laten uitvoeren op marktconformiteit om zeker te stellen dat de bijdrage vanuit de gemeente aan het project voldoet aan de staatssteunregelgeving. Hiertoe kan door de gemeente een taxatie worden opgesteld door een erkende taxateur.
 - o De taxatie wordt uitgevoerd op basis van de voorgeschreven regels voor een taxateur om de marktwaarde van een ontwikkeling te bepalen, waarbij de taxateur de uitgewerkte plannen van de aanvragende partij ontvangt om bij de uitwerking van de taxatie aan te sluiten bij de specifieke planuitwerking van de ontwikkeling. Dit is dus anders dan een normatieve taxatie op basis van globale plannen volgens Rotterdams grondbeleid (normatief residueel).
 - o Deze uit te voeren taxatie wordt enkel en alleen opgesteld om de marktconformiteit van een bijdrage aan het project door de gemeente te toetsen, in het kader van de regelgeving rondom staatssteun.
 - o In het geval uit de taxatie blijkt dat het financieel tekort lager blijkt dan opgegeven, kan de gemeente niet meer uitkeren dan hieruit volgt volgens regelgeving staatssteun.
 - o In het geval uit de taxatie een hoger tekort blijkt dan de aanvrager heeft aangevraagd, resteert de oorspronkelijk aanvraag.
- De gemeente keert de bijdrage uit op het moment van startbouw. Wanneer dit niet binnen twaalf maanden na toekenning plaatsvindt, vervalt de toekenning aan het betreffende project, behalve als partijen hier gezamenlijk een andere afspraak over hebben gemaakt.
- De gemeente monitort na het moment van oplevering of voldaan is aan de voorwaarden en kan zich beroepen op volledig terugvordering.

8. De gevraagde informatie over het project en de businesscase op hoofdlijnen

In dit hoofdstuk is beschreven welke informatie over het project en de businesscase een aanvrager moet aanleveren en in welke vorm dat moet gebeuren. De aanvrager maakt gebruik van het format van het aanvraagdocument en het daarbij als spreadsheets geleverde format. De beide bestanden zijn bijgevoegd als bijlagen van dit document.

De indienende partij dient de vereiste documenten ingevuld aan te leveren om kans te maken op middelen uit de Startbouwregeling Rotterdam. Dit bestaat uit een aanvraagdocument en een Excel. In het aanvraagdocument levert de aanvrager informatie aan over het in te dienen project. In het aanvraagdocument zijn uiteenlopende vragen opgenomen. Hierbij wordt onder andere informatie gevraagd over de volgende onderwerpen:

- kerngegevens van het project
- het vastgoedprogramma
- de businesscase
- planologische hardheid
- eigen bijdrage(n) / doorgevoerde optimalisatie(s)

Voor sommige onderdelen vragen wij een kwalitatieve omschrijving met een beperkte omvang. Voor een aantal onderdelen is de gevraagde informatie kwantitatief. Voor de Excel geldt dat de businesscase van de aanvrager dient te worden ingevuld zodat een helder beeld wordt gegeven van het financieel tekort. Hiervoor hebben wij een Excel-format opgesteld dat grotendeels overeenkomt met het Excel-format voor de Startbouwimpuls van het Rijk.

Tevens dient de aanvragende partij, ten behoeve van de door de gemeente, in het kader van de staatssteun toets benodigde op te stellen taxatie, alle door de gemeente hiervoor gevraagde documenten van de externe partij aan te leveren. Dit is gevraagd na toekenning van de middelen uit de Startbouwregeling Rotterdam.

Bijlage 1 Aanvraagdocument Startbouwregeling Rotterdam

1. Gegevens aanvraag en project

1.1 Kerngegevens aanvraag

Gegeven	Invulling
Aanvrager (projectontwikkelaar / woningcorporatie)	Partij
Naam project	Naam van project
Datum aanvraag	Datum
Contactpersoon aanvrager	Naam, mailadres en telefoonnummer
Verantwoordelijk directeur	Naam, mailadres en telefoonnummer

Tabel 1: Kerngegevens aanvraag

1.2 Project gegevens

Gegeven	Invulling
Kaartje van locatie	Voeg hier een kaart toe waaruit blijkt waar het woningbouwproject gelegen is. Geef hier ook een adres/straatnaam aan.
Betrokken private en publieke partijen	Ontwikkelaar, woningcorporatie, belegger aannemer, etc.
Beschrijving status samenwerking partijen	Geef een beschrijving van de contractuele of juridische status van deze partijen ten opzichte van het project.
Beschrijving ontwikkeling	Korte omschrijving van het plan, situering, raakvlakken met andere opgaven, eigendomssituatie, in hoeverre het hele plan wordt ingediend en eventuele bijzonderheden. Het moet een aaneengesloten bouwproject zijn.
Artist impression (afbeelding) woningbouwproject	Voeg hier één artist impression / afbeelding van het woningbouwproject zodat we een beeld krijgen van het type woningbouw.

Tabel 2: Projectgegevens

1.3 Omschrijving project

Omschrijf in maximaal 400 woorden het project zowel in kwalitatieve en voor zover mogelijk in kwantitatieve zin. *Tabel 3: Omschrijving project*

Tabel 3: Omschrijving project

2 Private businesscase

2.1 Vastgoedprogramma

Gegeven	Invulling
Aantal sociale woningen max. maandhuur van € 808,06 prijspeil 2023	Aantal woningen
Aantal middensegment woningen conform gemeente Rotterdam max. maandhuur van € 1.075,-, prijspeil 2023	Aantal woningen
Aantal middensegment woningen conform Rijksoverheid max. maandhuur van € 1.023, prijspeil 2023	Aantal woningen
Aandeel betaalbare (midden) koopwoningen max. VON-prijs van € 355.000,-, prijspeil 2023	Aantal woningen

Aantal woningen vrije sector (koop en huur) conform gemeente Rotterdam minimale maandhuur van € 1.075,-, prijspeil 2023	Aantal woningen
Aantal woningen vrije sector (koop en huur) conform gemeente Rijksoverheid minimale maandhuur van € 1.023 prijspeil 2023	Aantal woningen
Totaal aantal woningen	Aantal woningen
Afspraak met gemeente Rotterdam over borging van de instandhoudingsduur van de midden huurwoningen (bijlage 1)	Ja/Nee
Wanneer 'Nee'; sta je er voor open dit met de gemeente op te zetten?	Hier enkel aangeven als bovenstaande vraag beantwoord met 'Nee'

Tabel 4: Vastgoedprogramma wonen Businesscase

2.2 Toelichting private businesscase

Gegeven	Invulling
Toelichting op de private businesscase	Gebruik deze ruimte om een toelichting op de overige gegevens zoals ingevuld in het Excel <i>aanvraagformulier</i>
Historische aankoop prijs / inbrengwaarde Gebruik eventueel Bijlage 2 om de opgevoerde waarde te onderbouwen	Gebruik deze ruimte om een toelichting te geven op de opgevoerde posten 'historische aankoop prijs / inbrengwaarde (excl. historische plan- en rentekosten)' en 'historische plan- en rentekosten bovenop historische aankoop prijs / inbrengwaarde' in de private businesscase in het Excel.
Optimalisatie en bijdragen	Geef aan op welke manier optimalisaties en eventuele bijdragen zijn verwerkt in de private businesscase in het Excel aanvraagformulier. Graag een kwantitatieve toelichting hierop.
Hoe wordt eventuele resterend tekort opgelost? (optimalisatie ontwerp, financiering, etc.)	Geef aan hoe resterend tekort wordt gedekt?

Tabel 5: Toelichting private businesscase

3. Toelichting aanvraag

3.1 Planologische hardheid

Gegeven	Invulling
Overeenkomst met gemeente (Koopovereenkomst / Anterieure Overeenkomst/Meer en Anders bouwen/Erfpachtconversie aanbieding)	Type overeenkomst hier beschrijven
Koopovereenkomst / Anterieure Overeenkomst / etc. bijvoegen in bijlage 3	Bijlage 3
Afspraken met afnemer (beleggers/woningcorporaties/...)	Geef hier aan of er afspraken zijn met afnemer van de woningen.
Overeenkomsten met belegger / woningcorporatie bijvoegen in bijlage 4	Bijlage 4
Overeenkomsten met aannemer bijvoegen in bijlage 5	Bijlage 5
Eventuele toelichting op planologische hardheid	Geef hier een eventuele toelichting op de planologische hardheid zoals hierboven (en in Excel ingevuld).

Tabel 6: Project gegevens

3.2 Noodzaak bijdragen

Gegeven	Invulling
Inzicht in ervaren tegenwind	Beschrijf hoe dit projecten sinds begin 2022 last heeft gehad van de recente tegenwind? Waarom dreigt de startbouw te vertragen?
Startbouw moment bij toekenning middelen uit Rijk en/of gemeentelijke regeling voor Startbouw	Geef hier de startbouw aan bij ontvangst van de middelen uit Rijk en/of gemeentelijke regeling voor Startbouw
Resterende risico's die start bouw belemmeren	Geef aan welke resterende risico's richting de startbouw nog resteren
Welke zekerheden kan de aanvrager geven dat de startbouw daadwerkelijk tijdig gerealiseerd wordt?	Beschrijf hier welke zekerheden de aanvrager kan geven over daadwerkelijk starten met de bouw bij ontvangst middelen regeling Startbouw
Consequentie van niet toekennen middelen	Geef aan welke consequenties het niet toekennen van middelen uit het Rijk en gemeentelijke regeling heeft voor het ontwikkelen van het project (Vertraging / niet ontwikkelen)

Tabel 7: Noodzaak bijdragen

<p>Staatssteun</p> <p>De gemeente Rotterdam dient zich te houden aan de Staatssteun regelgeving als het gaat om het financieel bijdragen aan gebiedsontwikkelingen. Om te borgen dat dit juridisch verantwoord is, kan door de gemeente een taxatie worden opgesteld op basis van de ontwikkelplannen van de marktpartij waaruit blijkt dat de gemeentelijke financiële bijdrage aan het project een vergoeding is die de onrendabele top van het project afdekt. Een dergelijke taxatie wordt dan opgesteld na toekenning van de middelen aan een project. Nadat uit de taxatie blijkt dat de toe te kennen middelen passend zijn bij de huidige marktsituatie, wordt de toezegging van de middelen formeel gemaakt.</p>
--

Bijlage 2 Excel-format aanvraagdocument Startbouwregeling Rotterdam

B. EXCEL-FORMAT AANVRAAGFORMULIER RIJK EN/OF GEMEENTELIJKE REGELING VOOR STARTBOUW				
	Gele cellen zijn invoervelden		<i>De definitieve versie van dit formulier dient gezamenlijk met het volgende document te worden opgestuurd: Word-aanvraagformulier</i>	
	Oranje cellen zijn keuzemenu's			
Algemeen				<i>Opmerkingen</i>
		Naam van project	x	
		Aanvraag type regeling	Gemeentelijke Startbouwregeling (SBR)	
Woningen				<i>Opmerkingen</i>
		Aantal nieuwe woningen	105	
		Waarvan sociale huur	40	
		Waarvan middenhuur	15	voor SBI gelden Rijks-definities, voor SBR gelden gemeentedefinities
		Waarvan midden koop	25	voor SBI gelden Rijks-definities, voor SBR gelden gemeentedefinities
		Waarvan in hoger segment	25	
		Totaal aantal nieuwe woningen	105	- * Moet groen zijn.
		Aantal te slopen woningen	-	
		Totaal netto toe te voegen woningen	105	
		Aantal nieuwe betaalbare woningen	80	voor SBI gelden Rijks-definities, voor SBR gelden gemeentedefinities
		Aandeel betaalbare woningen	76%	
		Aantal woningen die geëxploiteerd gaan worden door een toegelaten instelling volgens de Woningwet (Woningcorporatie)	50	
		Aandeel woningen die geëxploiteerd gaan worden door een toegelaten instelling volgens de Woningwet (Woningcorporatie)	48%	
		Uiterste startbouw laatste woning jaartal	2024	* Startbouw binnen twaalf maanden na toekenning subsidie
		Uiterste startbouw laatste woning kwartaal	Q1	
		Uiterste oplevering laatste woning jaartal	2026	* Oplevering uiterlijk 36 maanden na start bouw

		Uiterste oplevering laatste woning kwartaal	Q2		
		Uiterste oplevering laatste woning	2026 - Q2		* moet groen zijn
		Uiterste oplevertermijn woningen	2027 - Q1		
Onredabele top project (huidig tekort private businesscase)					<i>Opmerkingen</i>
		Vul hier het huidige tekort op de businesscase in. De maximale bijdrage vanuit de gemeente Rotterdam € 5.000,- per woning uit het middensegment. met een maximum van € 500.000,- per project.			
		Huidig tekort op de private businesscase	€ 400.000	excl. btw	
		Huidig tekort op de private businesscase per betaalbare woning	€ 5.000	excl. btw	
		Onderstaande geldt enkel voor startbouwregeling (SBR)			
		Aantal woningen uit het middensegment binnen het woningbouwprogramma	40		
		Maximale bijdrage uit de Startbouwregeling Rotterdam per woning uit het middensegment	€ 5.000		
		Maximale bijdrage uit de Startbouwregeling Rotterdam voor aangevraagd project (maximaal € 500.000,-)	€ 200.000		
Juridisch/planologische zekerheid start bouw					<i>Opmerkingen</i>
		Status bestemmingsplan	Bestemmingsplan waar plan in past is vastgesteld		
		Status omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning (om af te wijken van het omgevingsplan) is onherroepelijk		
		Status Wabo regeling	Niet van toepassing		
Inzicht in private businesscase na bijdrage Startbouwregeling (bedragen in €, excl. btw)					<i>Opmerkingen</i>
		Vul hier de private businesscase in waarbij de optimalisaties en bijdragen zijn opgenomen, dusdanig dat hier een sluitende businesscase uit ontstaat.			
		Vastgoedvolume nieuwbouw wonen	10.000	m ² bvo	
		Vastgoedvolume nieuwbouw overige functies incl. parkeren	1.000	m ² bvo	
		Totaal vastgoedvolume nieuwbouw	11.000	m ² bvo	
		Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen	€ 40.000.000	excl. btw	
		Vastgoedopbrengsten nieuwbouw overige functies incl. parkeren	€ 3.000.000	excl. btw	

	Overige opbrengsten	€ 0	excl. btw	
	Totaal opbrengsten	€ 43.000.000	excl. btw	
	Huidig tekort in de private businesscase	€ 400.000	excl. btw	
	Totaal opbrengsten incl. bijdrage Startbouwregeling	€ 43.400.000	excl. btw	
	Historische aankoop prijs / inbrengwaarde (excl. historische plan- en rentekosten)	€ 20.000.000	excl. btw	
	Historische plan- en rentekosten bovenop historische aankoop prijs / inbrengwaarde	€ 850.000	excl. btw	
	Aan gemeente te betalen kostenverhaal	€ 2.000.000	excl. btw	
	Eventuele private grondexploitatiekosten	€ 2.400.000	excl. btw	
	Niet terug te vorderen BTW	€ 50.000	excl. btw	Woningcorporatie, transformatieproject, ontwikkelaar/belegger
	Overige kosten	€ 2.000.000	excl. btw	
	Bouwkosten vastgoedontwikkeling	€ 12.000.000	excl. btw	
	Bijkomende kosten vastgoedontwikkeling	€ 1.800.000	excl. btw	
	Algemene kosten vastgoedontwikkeling	€ 550.000	excl. btw	
	Winst & Risico-marge	€ 1.750.000	excl. btw	
	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen / m ² bvo	€ 4.000	excl. btw	
	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw niet-wonen / m ² bvo	€ 3.000	excl. btw	
	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen en niet-wonen / m ² bvo	€ 3.909	excl. btw	
	(Inbrengwaarde of historische aankoop prijs + rente) / m ² bvo	€ 1.895	excl. btw	
	Aan gemeente te betalen grondaankoop en/of kostenverhaal	€ 182	excl. btw	
	Overige private grondexploitatiekosten / m ² bvo	€ 218	excl. btw	
	Bouwkosten vastgoedontwikkeling / m ² bvo	€ 1.091	excl. btw	
	Bijkomende kosten vastgoedontwikkeling / m ² bvo	€ 164	excl. btw	
	Algemene kosten vastgoedontwikkeling / m ² bvo	€ 50	excl. btw	
	Winst & Risico-marge / m ² bvo	€ 159	excl. btw	
	<i>Bijkomende kosten als % van bouwkosten</i>	<i>15,0%</i>		
	<i>Algemene kosten als % van bouw- + bijkomende kosten</i>	<i>4,0%</i>		