

Subsidieregeling startbouw Rotterdam

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van concerndirecteur Stadsontwikkeling van 24 juni 2024, met nummer 24bo006155;

gelet op de artikelen 3, 4 en 12 van de Subsidieverordening Rotterdam 2014;

overwegende dat het wenselijk is een subsidieregeling vast te stellen om de bouw van betaalbare woningen in Rotterdam te stimuleren;

besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- betaalbare woning: sociale huurwoning of middensegment huur- of koopwoning;
- *DAEB de-minimisverklaring*: verklaring als bedoeld in Verordening (EU) nr. 2023/2832 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen;
- *de-minimisverklaring*: verklaring als bedoeld in Verordening (EU) nr. 2023/2831 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun;
- *middensegment huurwoningen*: huurwoning met een kale aanvangshuur per maand van minstens € 879,66 en ten hoogste € 1123,13 per maand, prijspeil 2024;
- *middensegment koopwoning*: woning met een vrij op naam-prijs van maximaal het bedrag van € 390.000, prijspeil 2024;
- *sociale huurwoning*: woning met een huurprijs tot maximaal €879,66, prijspeil 2024;
- *start bouw*: moment waarop werkzaamheden voor een woning of een complex van woningen aanvangen, waarbij uit wordt gegaan van de eerste heipaal in de grond.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze subsidieregeling is uitsluitend van toepassing op de verstrekking van subsidies door het college voor de in artikel 3 bedoelde activiteiten.

Artikel 3 Activiteiten

1. Subsidie kan uitsluitend worden verstrekt voor woningbouwprojecten waarin middensegment huurwoningen of middensegment koopwoningen worden gerealiseerd.
2. Een woningbouwproject voldoet aan de volgende eisen:
 - a. het project vindt plaats binnen de gemeentegrens van Rotterdam;
 - b. in het project worden ten minste elf woningen gerealiseerd;
 - c. de woningen in het project betreffen zelfstandige woningen en permanente bouw;
 - d. indien sprake is van middensegment huurwoningen, een schriftelijke afspraak over borging van de instandhoudingsduur van de middensegment huurwoningen;
 - e. indien sprake is van middensegment koopwoningen een schriftelijke afspraak over antispeculatie en zelfbewoningsplicht.
3. Tevens past het woningbouwproject binnen een onherroepelijk omgevingsplan en is een omgevingsvergunning aangevraagd. Indien het woningbouwproject niet past binnen een onherroepelijk omgevingsplan, wordt gebruikgemaakt van een coördinatieregeling of uitgebreide voorbereidingsprocedure en is er minimaal een door het college ontvankelijk verklaarde aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Artikel 4 Doelgroep

Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan projectontwikkelaars of woningcorporaties.

Artikel 5 Berekening subsidie

1. De subsidie bedraagt een bijdrage in de onrendabele top ter hoogte van maximaal €7.500 per gerealiseerde middensegment huurwoning of middensegment koopwoning.
2. Niet voor subsidie in aanmerking komen de kosten voor btw, die is verschuldigd over kosten voor de uitvoering van woningbouwprojecten als bedoeld in artikel 3, voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds

of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Hoogte van de subsidie

Een subsidie bedraagt ten hoogste € 7500 per gerealiseerde middensegment huurwoning of middensegment koopwoning met een maximum van €750.000 per woningbouwproject.

Artikel 7 Subsidieplafond

1. Voor subsidieverlening op grond van deze regeling geldt een subsidieplafond van € 14 miljoen.
2. Het college kan de hoogte van het subsidieplafond gedurende de looptijd van de subsidieregeling wijzigen.
3. Het subsidieplafond is vastgesteld onder voorbehoud dat voldoende middelen door de gemeenteraad op de begroting beschikbaar worden gesteld.

Artikel 8 Wijze van verdeling

1. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het voor de betrokken subsidie vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
2. 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.
3. Indien het vastgestelde subsidieplafond dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag wordt ontvangen, worden de aanvragen die op die dag ontvangen zijn, door middel van loting gerangschikt.

Artikel 9 Aanvraag

De subsidieaanvraag wordt ingediend via www.rotterdam.nl/subsidies door middel van het daarvoor ter beschikking gestelde digitale aanvraagformulier en onder gebruikmaking van e-herkenning.

Artikel 10 Verplichtingen subsidieontvanger

1. In dit artikel wordt onder jaar T verstaan: het afgelopen kalenderjaar.
2. In aanvulling op de artikelen 12 en 12a van de SVR 2014, voldoet de subsidieontvanger aan de volgende verplichtingen:
 - a. de start bouw vindt plaats binnen twaalf maanden na toekenning van de middelen;
 - b. de oplevering van het gehele project vindt uiterlijk 36 maanden na startbouw plaats;
 - c. indien een project bestaat uit betaalbare en niet-betaalbare woningen houdt de subsidieontvanger een gescheiden boekhouding bij van de middensegment huurwoningen of middensegment koopwoningen, opdat bij de eindverantwoording kan worden beoordeeld of de gepresenteerde onrendabele top van het projectdeel middensegment woningen correct is bepaald;
 - d. de subsidieontvanger informeert het college jaarlijks op uiterlijk 1 december over de voortgang van de activiteiten waarvoor de subsidie is verstrekt, waaronder in ieder geval: over:
 - 1°. het aantal woningen per jaar waarvan de bouw is gestart in jaar T en cumulatief vanaf start project tot en met jaar T;
 - 2°. het aantal betaalbare woningen per prijs categorie waarvan de bouw is gestart in jaar T en cumulatief vanaf start project tot en met jaar T;
 - 3°. het aantal woningen dat is opgeleverd tot en met jaar T;
 - 4°. het aantal betaalbare woningen dat is opgeleverd tot en met jaar T.
3. Bij complexe hoogbouwontwikkelingen met een langere aaneengesloten bouwtijd, kan de het college worden verzocht om in afwijking van het eerste lid, onderdeel b, een langere periode toe te staan.

Artikel 11 Verantwoording en vaststelling subsidies

In aanvulling op artikel 14 van de SVR 2014 legt de aanvrager bij de aanvraag de volgende gegevens over:

- a. overzicht van het aantal opgeleverde woningen per prijs categorie, waaronder in ieder geval het aantal middensegment huur- en koopwoningen;
- b. overzicht van de gerealiseerde onrendabele top;
- c. gegevens waaruit de opleveringsdatum van het gehele project blijkt.

Artikel 12 Intrekking en overgangsrecht

De Startbouwregeling Rotterdam van het college van 1 september 2023, Gemeenteblad 2023, 383435, wordt ingetrokken, met dien verstande dat deze subsidieregeling van toepassing blijft op volledige aanvragen om subsidies die krachtens deze regeling zijn verstrekt.

Artikel 13 Inwerkingtreding

1. Deze subsidieregeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin deze regeling wordt geplaatst en vervalt op 1 juni 2025.
2. Deze subsidieregeling blijft van toepassing op subsidies die krachtens deze regeling zijn verstrekt en op volledige aanvragen om subsidie die zijn ingediend voor 1 juni 2025.

Artikel 14 Citeertitel

Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling startbouw Rotterdam.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 2 juli 2024.

*De secretaris,
G.J.D. Wigmans*

*De locoburgemeester,
R.A.C.J. Simons, L.b.*

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

Toelichting bij de Subsidieregeling startbouw Rotterdam

Algemeen

Het college acht het realiseren van betaalbare woningen in de stad zeer belangrijk en urgent. Op 13 juni 2023 tekende de gemeente Rotterdam daartoe met 50 marktpartijen en corporaties het Doorbouw-akkoord. Onderdeel van het akkoord is een subsidieregeling startbouw voor middensegment huur- en koopwoningen. Voor deze regeling voor middensegment huur- en koopwoningen is € 14 miljoen euro gereserveerd door de gemeente Rotterdam.

Doel van de regeling is om de bouw van middensegment huur- en koopwoningen, waarvan de planologische uitwerking zich in een vergevorderd stadium bevindt, te stimuleren. Het college ziet dat door economische tegenwind projecten nu niet van start gaan, omdat de businesscase onder druk is komen te staan.

Vanuit het Rijk is de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls vastgesteld. Vanwege deze specifieke uitkering kan het college op grond van de Subsidieregeling startbouwimpuls Rotterdam subsidie verstrekken voor het realiseren van betaalbare woningen. De subsidie uit de Subsidieregeling startbouwimpuls Rotterdam mag worden gecombineerd met de Subsidieregeling startbouw Rotterdam.

Artikelsgewijs

Artikel 5

In een project wordt alleen een bijdrage gegeven indien er sprake is van een onrendabele top. Ook wordt subsidie afgetopt indien de onrendabele top lager is dan de vermenigvuldiging uit dit artikel oplevert. Wanneer bijvoorbeeld de onrendabele top € 60.000 is en 10 middensegment huur- of koopwoningen worden gerealiseerd, is de bijdrage € 6.000 per woning.