

Postadres:

BCO Subsidieadministratie
Postbus 37037
3005 LA Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl/subsidies**E-mail:** subsidie@rotterdam.nl**Telefoon:** 010 – 267 48 50

Stichting Wijkverbetering Rotterdam Zuid
t.a.v. *[Geanonimiseerd]*
Stationsplein 45 Unit A6.002
3013 AK Rotterdam

Behandeld door: *[Geanonimiseerd]***E-mail:** *[Geanonimiseerd]***Ons kenmerk:** SUB.20.11.00347.SBSA

Betreft: Verleningsbeschikking "grondige
aanpak PV Rotterdam Zuid"

Datum: 3 december 2020

Projectnaam: **Grondige aanpak PV Rotterdam zuid**
Specificatiecode: **N07006**
Dossiernummer subsidie module: 20.11.00347

Geachte *[Geanonimiseerd]*,

Naar aanleiding van uw subsidieaanvraag van 26 november 2020 met het dossiernummer 20.11.00347 bericht ik u het volgende.

Verlening

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten u op basis van uw complete aanvraag d.d. 26 november 2020 een eenmalige subsidie te verlenen voor de periode van 26 november 2020 tot en met 31 december 2039 van maximaal € 10.000.000,- voor de grondige aanpak PV Rotterdam Zuid. Deze subsidiebijdrage wordt niet geïndexeerd en is inclusief de eventuele omzetbelasting die u over de lasten van de subsidie-activiteit bent verschuldigd. Eventuele door u als eindbegunstigde te betalen BTW en andere heffingen, die naar aanleiding van deze verstrekte subsidie verschuldigd zijn, kunnen niet leiden tot een verhoging van de te verlenen subsidie.

De subsidie wordt verleend ten behoeve van de uitvoering van de subsidiabele activiteiten/prestaties én de bijbehorende subsidiabele lasten (en de eventueel daarmee gerelateerde baten) zoals opgenomen in de subsidieaanvraag. Dit houdt in dat als de prestaties/activiteiten niet of niet geheel worden verricht en/of de gemaakte kosten lager zijn dan begroot de subsidie lager vastgesteld kan worden.

Het formeel aangevraagde subsidiebedrag van € 2.000.000,- is onderdeel van het totaal in deze beschikking toe te kennen subsidiebedrag van € 10.000.000,-, conform eerder gevoerde gesprekken met de stichting, de onderbouwing bij de aanvraag (waaronder de businesscase 2020-2039) en de uitvoeringsovereenkomst.

Overweging

Wij menen dat de activiteiten/prestaties bijdragen aan de NPRZ-doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Belangrijk onderdeel van de pijler Wonen van het NPRZ is de grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad in de focuswijken in Rotterdam zuid. Dit behelst het realiseren van nieuwe en gemengde woonmilieus welke voldoen aan de NPRZ-doelstellingen door de woningen te transformeren, samen te voegen of via sloop-nieuwbouw te herontwikkelen. De markt pakt deze grondige aanpak in onvoldoende mate op omdat er sprake is van een verlieslatende activiteit.

Zowel het Rijk als de gemeente hebben middelen beschikbaar gesteld om een stimulerend effect teweeg te brengen in de beoogde aanpak van de woningen en hiermee de gewenste transformatie (deels) mee te financieren. Daarbij stimuleert het Rijk dat marktpartijen mee participeren in de grondige aanpak om op die wijze een groot investeringspakket tot stand te brengen.

Ter bevordering van een meer gedifferentieerde particuliere woningvoorraad binnen het NPRZ-gebied wil uw Stichting particuliere woningen (met oppervlakte van max. 80 m² bvo) c.q. in voorkomende gevallen plintvoorzieningen (van max 250 m² bvo) verwerven, verbeteren en verhuren. De woningen worden na een verhuurperiode van in principe tien jaar verkocht op de vrije markt.

De algemene afspraken met betrekking tot uitvoering van de subsidiabele activiteiten/prestaties zijn uitgewerkt in de uitvoeringsovereenkomst met naam: Overeenkomst ter uitvoering van de subsidieverlening "Wijkverbetering Rotterdam Zuid" (hierna: UOK) (**bijlage 1**). De concrete afspraken met betrekking tot prestaties, werkzaamheden, betalingen, voortgangsmonitoring en eindverantwoording en afrekening zijn vastgelegd in deze verleningsbeschikking.

Doel van de subsidie

Wij verlenen u een subsidie voor de aanpak van 200 woningen. Afwijken van dit streefaantal over de gehele looptijd is alleen mogelijk wanneer gemeente en stichting bij de voortgangsrapportages en/of evaluatiegesprekken constateren dat de omstandigheden daartoe nopen. De subsidie wordt verstrekt voor de activiteiten van uw Stichting en is ter cofinanciering van de investeringskosten en de loonkosten van de eerste twee jaar als bedoeld in artikel 14 lid 4b van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening van de Europese Commissie (hierna: AGVV), in het bijzonder bestaande uit aankoop van woningen en de werkzaamheden daaraan. Bij de navolgende verhuur voor een bepaalde tijd en verkoop van deze woningen, handelt uw Stichting conform haar bedrijfsplan en spant zij zich in de woningen te verkopen aan zittende huurders, eigenaren/bewoners of beleggers die lid zijn van een brancheorganisatie, of institutionele beleggers.

De subsidiabele activiteiten/prestaties behelzen in grote lijnen het volgende:

1. Het aankopen van woningen in het Werkgebied in Rotterdam-Zuid

De woningen worden gekocht op de vrije markt tegen maximaal 125% van de marktwaaarde. Wanneer de gemeente eigenaar is van woningen die geschikt zijn voor de aanpak door uw Stichting, kan de gemeente deze woningen aan u aanbieden tegen getaxeerde marktwaaarde om deze over te dragen aan uw Stichting. De kosten van overdracht komen alsdan voor rekening van uw Stichting. Het werkgebied betreft de focuswijken in het NPRZ-gebied, in de stuurgroep worden concrete werkafspraken gemaakt.

De aankoop van de woningen moet in principe worden gerealiseerd in het ritme zoals is opgenomen in de businesscase 2020-2039 (zie **bijlage 2**). De businesscase gaat er van uit dat het eerste jaar circa zes woningen worden gekocht en later meer.

2. Het verrichten van werkzaamheden aan de gekochte woningen

Dit door (een combinatie van) de onderstaande opties, te verrichten na aankoop van de woning:

- het vergroten van een woning door een opbouw of aanbouw waardoor deze ten minste met 20m² GO wordt vergroot naar minimaal 75m² GO;
- het vergroten van een woning door woningen samen te voegen waardoor deze ten minste wordt vergroot naar 85m² GO;
- de vergrote woning aan de binnenzijde te verbeteren;
- de vergrote woning aan de buitenzijde te verbeteren en verduurzamen;
- het verbeteren van plintvoorzieningen door te transformeren naar woningen, samenvoegen of op te knappen.

De subsidiabele activiteiten/prestaties zijn nader uitgewerkt in artikel 3 tot en met 7 van de UOK.

De steun van de gemeente mag op grond van artikel 14 lid 12 AGVV maximaal 30% van de totale in aanmerking komende kosten subsidiëren (de maximale steunintensiteit). Daarnaast moet uw Stichting gaandeweg de uitvoering van het project aantonen dat zij minimaal 25% van de subsidiabele kosten financiert uit niet-overheidsmiddelen, bijvoorbeeld uit eigen middelen of uit externe financiering (artikel 14 AGVV lid 14). Het is aan uw Stichting om aan de voorwaarden van de AGVV te voldoen.

De uiteindelijke subsidiebijdrage wordt, mits wordt voldaan aan de AGVV-voorwaarden bepaald op gemiddeld € 50.000,- per aangekochte en aangepakte woning.

Betaalbaarstelling

De subsidie wordt als volgt betaalbaar gesteld:

Het bedrag wordt via meerdere voorschotten aan u uitgekeerd. Hoewel de looptijd van de subsidie de periode 2020-2039 betreft worden de voorschotten in de eerste jaren verstrekt, om zodoende de stichting aan het begin van de looptijd van het gewenste startkapitaal te voorzien. Het volgende betalingsritme zal daarbij worden gehanteerd:

Percentage	Bedrag	Maand
20%	€ 2.000.000,-	Bij verlening, december 2020. Indien voldaan wordt aan de verleningsvoorwaarde zoals onder deze bevoorschottingstabel omschreven staat.
20%	€ 2.000.000,-	Na eerste (aanvullende) voorschotverzoek en goedgekeurde (tussentijdse) voortgangsrapportage (in te dienen uiterlijk 1 april 2021)
20%	€ 2.000.000,-	Na tweede (aanvullende) voorschotverzoek en goedgekeurde (tussentijdse) voortgangsrapportage (in te dienen uiterlijk 1 april 2022).
20%	€ 2.000.000,-	Na derde (aanvullende) voorschotverzoek en goedgekeurde (tussentijdse) voortgangsrapportage (in te dienen uiterlijk 1 april 2023)
20%	€ 2.000.000,-	Na vierde (aanvullende) voorschotverzoek en goedgekeurde (tussentijdse) voortgangsrapportage (in te dienen uiterlijk 1 april 2024)
100%	€ 10.000.000,-	Totaal

Besloten is om de subsidie in vijf voorschotten aan u uit te betalen. Het eerste voorschot wordt uitbetaald na verlening van de subsidie, aangezien uw Stichting bij de gemeente heeft aangetoond dat u uitzicht hebt op minimaal € 1.500.000,- voor de eerste fase van het project als verplichte externe financiering, zoals bedoeld in artikel 14 lid 4 AGVV ("**Verleningsvoorwaarde**").

NB: Dit uitzicht op externe financiering bestaat ten tijde van de verleningsbeschikking uit een termsheet van Stichting SOFIE m.b.t. het eerste deel van de projectfinanciering. Zodra Stichting Wijkverbetering en stichting SOFIE de hieruit voortvloeiende financieringsovereenkomst hebben ondertekend, dient u een afschrift van deze overeenkomst te verstrekken aan de fondsbeheerder van de middelen NPRZ-wonen.

De overige voorschotten worden verstrekt na een verzoek daartoe door uw Stichting. Een dergelijk verzoek gaat altijd gepaard met een voortgangsrapportage. In beginsel vindt bevoorschotting jaarlijks plaats, waarbij het voorschot afhankelijk is van de uitkomst van het (jaarlijkse) evaluatiegesprek. Een en ander is nader uitgewerkt onder het kopje 'voortgangsrapportages'. De gemeente brengt uw Stichting altijd op de hoogte van een toegekend voorschot, via een schriftelijke voorschotbevestiging (beschikking volgend voorschot).

De voorschotten zullen worden overgemaakt naar rekeningnummer [*Geanonimiseerd*] ten name van "Stichting Wijkverbetering Rotterdam" onder vermelding van SUB.20.11.00347.

Na de vaststelling van de subsidie wordt het bedrag waar u dan nog recht op heeft uitgekeerd, dan wel het bedrag, dat u op basis van de afrekening dient terug te betalen, teruggevorderd (zie verder onder "Verantwoording en vaststelling").

Voortgangsrapportages

De Stichting zal gedurende de looptijd iedere 6 maanden (of indien door de stichting eerder gewenst) een tussentijdse rapportage (halfjaaroverzicht) aanleveren met de al gerealiseerde activiteiten ten opzichte van de oorspronkelijk begrote activiteiten en daarnaast een prognose van de activiteiten in het tweede halfjaar.

De Stichting stuurt de jaarrapportage jaarlijks voor 1 april in de vorm van een voortgangsrapportage aan de gemeente waarin gedetailleerd verslag wordt gedaan over het afgesloten boekjaar, en ook een samenvatting is opgenomen van alle jaren sinds de oprichting van uw Stichting. De (tussentijdse) voortgangsrapportage dient een getrouw beeld te geven van de activiteiten en de financiële situatie van uw Stichting en in ieder geval:

- een overzicht te bevatten van:
 - i. de woningen die in het voorafgaande jaar zijn aangekocht;
 - ii. de woningen waarvoor een plan van aanpak is gemaakt en die waaraan werkzaamheden zijn verricht, onder vermelding van de aard van de werkzaamheden;
 - iii. de objecten die zijn verhuurd;
 - iv. de objecten die zijn verkocht;
 - v. de gerealiseerde investeringskosten (gerelateerd aan aankoop van en verrichte werkzaamheden aan de woningen);
- een schriftelijk verzoek voor een volgende voorschottermijn, indien uit de (tussentijdse) voortgangsrapportage blijkt dat uw Stichting behoefte heeft aan aanvullende liquide middelen en de maximale bevoorschotting nog niet is bereikt.

U dient uw (tussentijdse) voortgangsrapportage bij de gemeente in via het volgende e-mailadres:
Investeringen@rotterdam.nl

De gemeente bespreekt de voortgangsrapportage met u in een (jaarlijks) evaluatiegesprek, waarin de voortgang en de gewenste voortzetting van het project wordt besproken.

De gemeente kan de betaling van een volgend voorschot opschorten als:

- uit de voortgangsrapportage onvoldoende voortgang blijkt bij het realiseren van de afgesproken prestaties ten opzichte van de planning uit de businesscase 2020-2039;
- het evaluatiegesprek onvoldoende argumenten voor de achterblijvende prestaties heeft opgeleverd;
- dan wel uw stichting de behoefte aan aanvullende liquide middelen onvoldoende heeft aangetoond.

Uw Stichting kan desgewenst al voor het verstrijken van een jaar een verzoek indienen voor een volgende voorschottermijn. Dit verzoek dient vergezeld te gaan van een tussentijdse voortgangsrapportage.

Verantwoording en vaststelling

Ik verzoek u uiterlijk 31 december 2039 een aanvraag tot vaststelling in te dienen. U kunt uw subsidievaststelling online indienen via www.rotterdam.nl/subsidies. Let bij het indienen op het juiste dossiernummer, voor deze subsidie kiest u SUB.20.11.000347.

Uw Stichting moet in de volgende situaties een vaststellingsaanvraag doen:

- Als er in totaal 200 woningen zijn aangekocht en aangepakt en deze woningen na een verhuurperiode vervolgens door uw Stichting zijn verkocht;
- U heeft besloten over te gaan tot liquidatie van de boedel;
- De gemeente besluit de subsidieverlening (ten dele) in te trekken of (ambtshalve) vast te stellen op grond van artikel 15 (en artikel 8) van de Subsidieverordening Rotterdam 2014 en artikel 4:42 – 4:51 Algemene wet bestuursrecht.

Omdat het verleende subsidiebedrag boven de € 200.000,- ligt moet u bij de verantwoording van uw subsidie de volgende stukken aanleveren:

- Een inhoudelijke subsidieverantwoording: hierin neemt u de werkelijke gerealiseerde prestatie(s) op afgezet tegenover de bij de subsidieverlening overeengekomen prestatie(s) en planning (zoals is opgenomen in de businesscase 2020-2039, zie bijlage 2). Afwijkingen van meer dan 10% worden hierin naar aard, omvang en beïnvloedbaarheid toegelicht;
- Een financiële subsidieverantwoording: hierin neemt u de werkelijk gerealiseerde investeringskosten (voor aankopen en verbeteringswerkzaamheden) op afgezet tegenover de bij de subsidieverlening overeengekomen begroting (zoals is opgenomen in de businesscase 2020-2039, zie bijlage 2). Afwijkingen van meer dan 10% worden hierin naar aard, omvang en beïnvloedbaarheid toegelicht.
- Een assurancerapport met redelijke mate van zekerheid aangaande de inhoudelijke subsidieverantwoording.
- Een controleverklaring aangaande de financiële subsidieverantwoording.

Een toelichting op de gevraagde stukken en modellen voor accountantsproducten zijn opgenomen in het SVR2014 – Subsidiecontroleprotocol. De SVR2014 kunt u vinden op www.rotterdam.nl/subsidies.

NB: Ingeval van stopzetten van het project c.q. liquidatie van de Stichting moet u tevens aanleveren:

- een financieel overzicht van de aanwezige boedel.
Hieronder wordt verstaan de in portefeuille aanwezige verworven panden en het nog niet benutte deel

van de bevoorschotte subsidie van de gemeente.

De subsidie wordt vastgesteld op basis van de gerealiseerde activiteiten en de daadwerkelijk gemaakte kosten. Dit houdt in dat indien de prestaties/activiteiten niet of niet geheel worden verricht en/of de gemaakte kosten lager zijn dan begroot de subsidie lager kan worden vastgesteld, met inachtneming van de afgegeven voorschotbesluiten.

De gemeente kan besluiten de werkzaamheden van de Stichting niet meer te willen ondersteunen en de subsidierelatie te willen beëindigen. De gemeente kan dat doen door middel van een aangetekende brief met inachtneming van een zodanig lange termijn dat uw stichting kan overgaan tot liquidatie en ontbinding buiten faillissement. Na ontvangst van de opzeggingsbrief van de gemeente zal de Stichting overgaan tot liquidatie en vereffening van haar vermogen en zich (pas daarna) laten ontbinden. Een eventueel batig saldo komt toe aan de gemeente. Indien voor de afronding van de werkzaamheden van de Stichting Werkkapitaal benodigd is, treden gemeente en uw stichting in overleg voor het maken van afspraken over hoe de liquidatie en vereffening van het vermogen wordt geregeld, en welke eventuele aanvullende en separate subsidiebijdrage de gemeente daarvoor ter beschikking zal stellen. De gemeente zal bij toepassing van deze werkwijze voorzien in de middelen om de liquidatie en vereffening van uw Stichting buiten faillissement te doen plaatsvinden.

Europees steunkader

Deze subsidie wordt bij de Europese Commissie kennisgegeven als regionale investeringssteun in de zin van artikel 14 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (EU Nr. 651/2014). Door middel van de kennisgeving wordt bij de Europese Commissie gemeld dat er gebruik wordt gemaakt van dit betreffende steunkader. De subsidieontvanger komt slechts in aanmerking voor de subsidieverstrekking, voor zover deze voldoet aan de voorwaarden van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (hierna: AGVV).

Specifiek valt deze subsidie in de categorie regionale investeringssteun in een steungebied (als bedoeld in artikel 107, lid 3, onder c), van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. Voor deze steun geldt een maximale steunintensiteit van 10%. Omdat u een kleine onderneming bent, kan de maximale steunintensiteit worden verhoogd tot 30% van de in aanmerking komende kosten.

Conform artikel 1 lid 4 sub (b) van de AGVV wordt betaling uitgesloten van steun aan een onderneming ten aanzien waarvan er een bevel tot terugvordering uitstaat ingevolge een eerder besluit van de Commissie waarbij steun onrechtmatig en onverenigbaar met de interne markt is verklaard.

Juridische grondslag

Op deze beschikking zijn van toepassing:

- De Subsidieverordening Rotterdam 2014 (afgekort: SVR2014);
- Het SVR2014 – Subsidiecontroleprotocol;
- Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) (EU Nr. 651/2014);
- De Algemene Wet Bestuursrecht (afgekort: Awb);
- Overeenkomst ter uitvoering (UOK) van de subsidieverlening "Wijkverbetering Rotterdam Zuid", door stichting wijkverbetering Rotterdam zuid en de gemeente Rotterdam nog te ondertekenen.

Meer informatie over de toepassing van deze wetgeving vindt u op www.rotterdam.nl/subsidies.

Aanvullende subsidieverplichtingen en voorwaarden

U bent verplicht om afwijkingen van de subsidieactiviteiten van meer dan 10% (aard, omvang of kosten) direct te rapporteren via subsidie@rotterdam.nl met een opgave van de geleverde activiteiten, de afwijkingen van het oorspronkelijk activiteitenplan en een financiële verantwoording.

U dient de projectadministratie zodanig in te richten dat de gemaakte investeringskosten (voor woningaankopen en verbeteringswerkzaamheden) direct zijn te relateren aan activiteiten binnen het project grondige aanpak PV Rotterdam zuid. Uw werkzaamheden en de financiële gegevens van het project moeten door de Stichting worden geadministreerd. Hierin worden – bij voorkeur per woning - gegevens geadministreerd van de werkzaamheden (aankopen, verbetering, verhuur, verkoop) en de hiermee samenhangende kosten.

De administratie moet zo worden ingericht dat:

- duidelijk is welke woningen deel uitmaken van de grondige aanpak PV Rotterdam zuid door de Stichting;
- gedurende de looptijd van het project over de voortgang van de werkzaamheden per woning kan worden gerapporteerd;
- aan het einde van het project per woning de gerealiseerde werkzaamheden kunnen worden verantwoord, ten behoeve van subsidievaststelling.

U wordt verzocht in alle correspondentie de in dit besluit genoemde projectnaam, de specificatiecode en het dossiernummer te vermelden. Voor nadere informatie over deze beschikking kunt u terecht bij de in het briefhoofd genoemde beleidsmedewerker van de afdeling Strategie, Investerings- en Fondsen van cluster Stadsontwikkeling.

De activiteiten vinden plaats conform de dan geldende RIVM-richtlijnen omtrent COVID 19. Veel succes met de verwezenlijking van de activiteiten.

Hoogachtend,
Namens het College van Burgemeester en Wethouders,

[Handtekening geanonimiseerd]

[Geanonimiseerd]

Directeur Stedelijke inrichting

Bijlagen:

1. **Concept** Overeenkomst ter uitvoering (UOK) van de subsidieverlening "Wijkverbetering Rotterdam Zuid", door stichting wijkverbetering Rotterdam zuid en de gemeente Rotterdam nog te ondertekenen.
2. Businesscase 2020-2039 van stichting wijkverbetering Rotterdam zuid waarin opgenomen de kostenramingen voor verwerving en verbeteringen inclusief planning.

Niet eens met deze beslissing?

Dan kunt u, of een andere belanghebbende, een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit. U stuurt het bezwaarschrift naar:

Het college van burgemeester en wethouders,
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie,
Postbus 1011, 3000 BA te ROTTERDAM,
faxnummer Algemene Bezwaarschriftencommissie: (010) 267 63 00.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan

- uw naam, adres en handtekening;
- uw telefoonnummer zodat contact met u opgenomen kan worden om samen met u te bespreken wat de beste aanpak van uw bezwaarschrift is;
- de datum waarop u bezwaar maakt;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) van uw bezwaar.

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen op: www.rotterdam.nl/loket/bezwaar-besluit-gemeente/. Hiervoor is nodig een DigiD-code of voor bedrijven een E-herkenning, die kan worden aangevraagd via www.digid.nl/, respectievelijk www.eherkenning.nl/. U kunt het bezwaarschrift niet op een andere digitale wijze, bijvoorbeeld per e-mail, indienen.