

Gemeente Utrecht Beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte.

Beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte.

(besteding middelen verkregen uit financiële compensatie bij onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte)

(collegebesluit van 16 april 2013 nr. 13.024387, opgenomen in besluitenlijst van 28 mei)

Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en art 3 lid 2 Algemene subsidieverordening 2008 (ASV 2008)

Overwegende:

- dat het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden men een financiële bijdrage uit het Fonds Toevoegen Woonruimte kan verkrijgen, voor de verbouw van bestaande niet-woonruimte in zelfstandige woonruimte;
- dat het Fonds Toevoegen Woonruimte uitsluitend kan worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting;

BESLUIT:

Vast te stellen de volgende:

Beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte.

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder;

1. BAG: Basisregistratie adressen en gebouwen;
2. bouwkosten: het bedrag zoals genoemd in de aanvraag voor de WABO vergunning ten behoeve van de berekening van de leges over de kosten van bouwkundige of bouwtechnische maatregelen voor het realiseren van zelfstandige woonruimte;
3. Fonds Toevoegen Woonruimte: het fonds dat wordt gevormd door de compensatiegelden voor het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.5 lid 4 van de Regionale Huisvestingsverordening, eerder aangeduid als het fonds woonruimteonttrekking;
4. BVO: bruto vloeroppervlak van een gebouw als bedoeld in NEN 2580;
5. niet-woonruimte: ruimte niet gebouwd ten behoeve van bewoning, zoals kantoorruimte, bedrijfsruimte, winkelruimte, kerkgebouw, garages e.d.;
6. wonen boven winkels: het herontwikkelen (tot woonruimte) van leegstaande of anderszins niet voor wonen gebruikte verdiepingen boven winkels in het kernwinkelgebied van de binnenstad;
7. zelfstandige woonruimte: zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1.1 van de Regionale Huisvestingsverordening BRU d.d. 1 januari 2013.

Artikel 2

Werkingsfeer

Het doel van de subsidie is:

1. het stimuleren van de verbouw van bestaande bouw, van niet-woonruimte in zelfstandige woonruimte, evenals het stimuleren van herontwikkelen voor wonen van leegstaande of anderszins niet voor wonen gebruikte verdiepingen boven winkels in het kernwinkelgebied van de binnenstad;
2. er wordt uitsluitend subsidie verstrekt voor het verbouwen van bestaande bouw van niet-woonruimte naar zelfstandige woonruimte;
3. op de subsidie als bedoeld in deze beleidsregel kan uitsluitend een beroep worden gedaan door natuurlijke of rechtspersonen die eigenaar zijn van de niet-woonruimte die wordt verbouwd tot zelfstandige woonruimte.

Artikel 3

Subsidievoorwaarden haalbaarheidsonderzoek voor een verbouwplan

1. Voor een haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van transformatie naar de woonfunctie bedraagt de subsidie maximaal € 7.500 per te transformeren gebouw.
2. Het haalbaarheidsonderzoek is altijd verbonden aan een concreet object en wordt slechts eenmaal per object toegekend.

3. Uitsluitend gebouwen met een BVO van meer dan 1.000 m² komen in aanmerking voor een bijdrage als bedoeld in 3.1.

Artikel 4

Subsidievoorwaarden voor verbouw tot zelfstandige woonruimte

1. De subsidie bedraagt maximaal 50% van de naar het oordeel van ons college voor subsidie in aanmerking komende bouwkosten voor de verbouw van niet-woonruimte en onzelfstandige woonruimte naar zelfstandige woonruimte.
2. De subsidie bedraagt maximaal € 10.000 per toegevoegde zelfstandige woonruimte, en maximaal € 50.000 per aanvraag.
3. Voor de verbouw moet als een omgevingsvergunning is vereist, een dergelijke vergunning kunnen worden verkregen.

Artikel 5

Subsidievoorwaarden bij wonen boven winkels

1. De bepalingen 4.2 en 4.3 zijn van overeenkomstige toepassing.
2. De subsidie bedraagt maximaal € 5.000 per toegevoegde woning wanneer aantoonbaar niet kan worden voldaan aan de eis van zelfstandige woonruimte.

Artikel 6

Uitsluiting van subsidie

1. Er is geen recht op subsidie als de werkzaamheden pas één jaar na datum van de aanvraag zullen starten. In bijzondere omstandigheden kan deze termijn eenmalig met zes maanden worden verlengd, dit ter beoordeling van het college.
2. Er is geen recht op subsidie als de woonruimte tot stand wordt gebracht om te voldoen aan de voorwaarde van reële compensatie zoals bedoeld in de Regionale Huisvestingsverordening in samenhang met een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen of omzetten van woonruimte.
3. Er wordt geen subsidie verleend als de huurprijs van de gerealiseerde woonruimte niet voldoet aan het gestelde in de Huurprijzenwet woonruimte, hoger is dan de geldende liberalisatiegrens (€ 681,02 per 1 januari 2013), dan wel de koopprijs hoger is dan € 200.000 kosten koper (collegebesluit 2009 i.v.m. prijsgrens sociale koop).

Artikel 7

Vaststelling subsidieplafond

1. Tot besluitvorming door de raad op 27 juni 2013 over het beschikbaar stellen van budget voor deze subsidieregeling bedraagt het subsidieplafond € 560.000.
Van dit bedrag wordt voorsnog een bedrag van € 300.000 gereserveerd voor aanvragen die vooruitlopend op deze beleidsregel zijn ingediend.
2. Na positieve besluitvorming door de raad op 27 juni 2013 worden de subsidieplafonds voor het begrotingsjaar 2013 als volgt vastgesteld:
 - a. € 100.000 voor haalbaarheidsonderzoeken;
 - b. € 1.366.000 voor projecten voor het toevoegen van zelfstandige woonruimte;
 - c. € 100.000 voor Wonen boven Winkels.Van het onder 2b genoemde budget maakt ook het bij 1 genoemde bedrag van € 560.000 deel uit.
3. Voor haalbaarheidsonderzoeken is op jaarbasis maximaal 10% van de jaarschijf beschikbaar.
4. Indien de onder 2 genoemde subsidieplafonds niet of niet geheel in de begroting worden opgenomen, stelt het college binnen vier weken nieuwe subsidieplafonds vast.

Artikel 8

Volgorde subsidieverlening

1. Subsidieaanvragen worden behandeld in volgorde van ontvangst;
2. Onvolledig ingediende aanvragen (met inbegrip van de bij het aanvraagformulier te voegen bescheiden) worden niet in behandeling genomen.
3. Na een eerste bericht heeft aanvrager maximaal 30 dagen om zijn verzoek compleet te maken.

Artikel 9

Aanvraag

1. Voor aanvragen van een bijdrage voor een haalbaarheidsonderzoek dienen de volgende bescheiden te worden overlegd:
 - a. informatie over object en eigenaar/opdrachtgever;
 - b. informatie in hoofdlijnen over het plan;
 - c. beschrijving van het haalbaarheidsonderzoek;

- d. indicatie van kosten van het haalbaarheidsonderzoek (offerte).
2. De aanvraag voor een bijdrage uit het Fonds, moet worden ingediend bij het college, waarbij door de aanvrager de volgende bescheiden worden overgelegd:
 - a. een kopie van het koopcontract of de akte van transport van het zakelijk recht op het desbetreffende onroerend goed (of een vergelijkbaar bewijs van zakelijk eigendomsrecht van de aanvrager op dit goed);
 - b. een kopie van de aanvraag omgevingsvergunning;
 - c. een volledige kostenbegroting van de bouwkundige werkzaamheden (bouwkosten);
 - d. een opgave van de geraamde verkoopprijs of huurprijs van de toegevoegde woning(en);
 - e. een tijdsplanning van de werkzaamheden (start- en einddatum);
 - f. een volledige opgave van alle subsidies of bijdragen die door of vanwege de overheid, voor dezelfde werkzaamheden, uit andere hoofde zijn aangevraagd, verleend, of toegezegd.
3. De subsidie is verbonden aan een concreet object en kan slechts eenmaal per object worden toegekend.
 1. Uitkering van de subsidie volgt na bouwkundige en administratieve oplevering van het object.
 2. Voor het aanvragen van een subsidie en het afleggen van verantwoording dient gebruik te worden gemaakt van het daartoe door of namens het college vastgestelde formulier(-en).

Artikel 10 **Verplichtingen**

1. De subsidie wordt verleend met de verplichting dat de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig het bouwplan zoals bij de aanvraag is ingediend en dat de woonruimte wordt opgeleverd binnen 2 jaar na start van de werkzaamheden.
2. De subsidie wordt verleend met de verplichting dat gedurende vijf jaar de woonruimte niet geheel of gedeeltelijk aan de bestemming wordt onttrokken of van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte wordt omgezet.
3. De subsidie wordt verleend met de verplichting dat de opgegeven huurprijs incl. wettelijke verhogingen gedurende maximaal 5 jaar, niet in strijd zal zijn met de Huurprijzenwet woonruimte.

Artikel 11 **Vaststelling subsidie**

1. Ten behoeve van de vaststelling van de subsidie overlegt de aanvrager de volgende documenten:
 - de melding van het gereed komen van de werkzaamheden; (BAG melding)
 - een kopie van de WABO vergunning, indien deze niet eerder is verstrekt;
 - een opgave van de verkoopprijs en/of huurprijs van de toegevoegde woning(en).
2. Bij de aanvraag tot subsidievaststelling toont de aanvrager aan dat de

werkzaamheden hebben plaatsgevonden overeenkomstig de aan de subsidie verbonden verplichtingen.
3. Het college stelt de subsidie vast binnen zes maanden na ontvangst van de
3. documenten genoemd onder artikel 11.1.

Artikel 12 **Wijzigen of intrekken vaststelling subsidie**

1. Het college trekt de vaststelling in als niet wordt voldaan aan de verplichtingen genoemd in artikel 10 en zal het subsidiebedrag in zijn geheel terugvorderen.

Artikel 13 **Uitbetaling subsidie**

1. De subsidie wordt binnen zes weken na de subsidievaststelling betaald.

Artikel 14 **Oude aanvragen**

1. Aanvragen die voor 1 januari 2012 bij ons college zijn ingediend en waarvan de behandeling door ons college is aangehouden worden overeenkomstig deze beleidsregel behandeld.
2. Bij het behandelen van aanvragen als bedoeld in het eerste lid zijn de volgende artikelen niet van toepassing: artikel 4.1 en 4.2 en mag met de werkzaamheden zijn gestart voordat het college op de aangehouden aanvraag heeft beslist.

Artikel 15



Slotbepalingen

1. Hardheidsclausule: het college kan in bijzondere gevallen zoals bij Wonen boven Winkels, ten gunste van de aanvrager afwijken van de bepalingen van deze beleidsregel, indien toepassing van de beleidsregel tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.
2. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als **Beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte**.
3. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht op 16 april 2013.

De secretaris, De burgemeester,
Drs. M.R. Schurink Mr. A. Wolfsen

Bekendmaking is geschied op 10 juli 2013.