

Gemeenteblad van Utrecht 2014

Beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte.

Besteding middelen verkregen uit financiële compensatie bij onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

Vastgesteld bij collegebesluit van 18 maart 2014 nr. 14.005841

Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3 lid 2 Algemene subsidieverordening 2014 (ASV 2014)

Overwegende:

- dat het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen waarin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden en verplichtingen men een subsidie 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 ex btw 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. Gebouw: een onroerende zaak zoals kadastraal geïdentificeerd ten tijde van de eerste aanvraag voor vergunning ten behoeve van een niet-woonfunctie op grond waarvan deze onroerende zaak is opgericht;
5. BVO: bruto vloeroppervlak van een gebouw als bedoeld in NEN 2580;
6. niet-woonruimte: ruimte niet gebouwd ten behoeve van bewoning, zoals kantoorruimte, bedrijfsruimte, winkelruimte, kerkgebouw, garage e.d.;
7. Wonen boven winkels: het herontwikkelen (tot woonruimte) van leegstaande of anderszins niet voor wonen gebruikte verdiepingen boven winkels in het kernwinkelgebied van de binnenstad;
8. WABO: Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht
9. Zelfstandige woonruimte: zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1.1 van de Regionale Huisvestingsverordening BRU d.d. 1 juli 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 gebouw en wordt slechts eenmaal per gebouw toegekend.

3. Uitsluitend gebouwen met een BVO van meer dan 1.000 m² komen in aanmerking voor een subsidie 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 gebouw en per aanvraag.
3. Voor de verbouw moet als een omgevingsvergunning en een huisnummerbesluit zijn vereist, dergelijke vergunningen 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 Algemene voorwaarden

1. 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.
2. 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 (€ 699,48 per 1 januari 2014), dan wel de koopprijs hoger is dan € 200.000 kosten koper (collegebesluit oktober 2009 i.v.m. prijsgrens sociale koop).

Artikel 7 Vaststelling subsidieplafond

1. Het college stelt jaarlijks het subsidieplafond vast.

Artikel 8 Volgorde subsidieverlening

1. Subsidieaanvragen worden behandeld in volgorde van ontvangst van de volledige en ontvankelijke aanvraag;
2. Uiterlijk binnen 13 weken nemen wij een besluit op een volledige aanvraag.
3. Na een eerste bericht heeft aanvrager maximaal 30 dagen om zijn verzoek compleet c.q. ontvankelijk te maken.

Artikel 9 Aanvraag

1. Voor aanvragen van een bijdrage voor een haalbaarheidsonderzoek dienen de volgende bescheiden te worden overlegd:

een actueel uittreksel van het kadaster;

alle relevante informatie over het gebouw en het plan.

beschrijving van het haalbaarheidsonderzoek;

indicatie van kosten van het haalbaarheidsonderzoek (offerte).

2. De aanvraag voor een bijdrage uit het Fonds, moet vóór de start van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij het college, waarbij door de aanvrager de volgende bescheiden worden overgelegd:
 - a. actueel uittreksel van het kadaster;
 - b. een kopie van de aanvraag omgevingsvergunning WABO (ivm bouwkosten);
 - c. een kopie van de WABO-vergunning;
 - d. een kopie van de bouwtekeningen voor de bestaande en toekomstige situatie;
 - e. een uittreksel uit het bestemmingsplan voor de bestaande situatie;
 - f. een opgave van de geraamde verkoopprijs of huurprijs van de toegevoegde woning(en);
 - g. een tijdsplanning van de werkzaamheden (start- en einddatum);
 - h. 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 één gebouw en wordt per gebouw slechts éénmaal verleend.
 1. Uitkering van de subsidie volgt na definitieve vaststelling op basis van de bouwkundige en administratieve oplevering (BAG) van het gebouw waarin de toegevoegde woningen zijn gerealiseerd.
 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 werkzaamheden dienen binnen een jaar na subsidieverlening van de subsidie te starten en onafgebroken te worden voortgezet;
2. 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.
3. 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.
4. 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:

- een kopie van het huisnummerbesluit wanneer de bestaande nummeraanduiding wijzigt als gevolg van de uitvoering van de WABO-Vergunning;
 - de melding van het gereed komen van de werkzaamheden, (BAG melding);
 - een opgave van de verkoopprijs en/of huurprijs van de toegevoegde woning(en).
2. Bij de aanvraag tot subsidie vaststelling 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 subsidie vaststelling 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. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als Beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte 2014; deze vervangt de oorspronkelijke beleidsregel zoals gepubliceerd 12 juli 2013, nr. 351 2013.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht op 18 maart 2014.

De secretaris, De burgemeester,
Drs. M.R. Schurink Mr. J. van Zanen

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1. Begripsbepalingen

lid 1. BAG melding: na oplevering van de verbouwing kunt u de BAG melding aanvragen bij:

BAG@utrecht.nl Zie ook toelichting bij artikel 11.

lid 2. Bouwkosten: de aannemingssom exclusief omzetbelasting bedoeld in paragraaf 1, eerste lid van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV1989), voor het uit te voeren werk of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting bedoeld in normblad NEN 2631. Bouwkosten zijn het hoofdbestanddeel van projectkosten waarin plankosten en rentekosten ook meetellen.

lid 4. Gebouw: de omschrijving is toegevoegd ter verduidelijking en meerdere juridische zekerheid. Dit is een centraal begrip in de beleidsregel en vervangt termen als object of pand. De inzet is te voorkomen dat een aanvrager onevenredig wordt bevoordeeld ten opzichte van andere aanvragers.

Artikel 2 Werkingsfeer

lid 1 en 2. Met deze subsidieregeling wordt transformatie naar de woonfunctie gestimuleerd. Het gaat daarbij om het toevoegen van zelfstandige woonruimte dus met eigen voorzieningen. Utrecht heeft een grote transformatieopgave. Leegstaande kantoren, bedrijfsruimten zoals winkels maar ook bijzondere gebouwen als kerken kunnen worden verbouwd tot woningen.

Financiële middelen die verkregen zijn bij omzetting worden zo ingezet om weer woonruimte toe te voegen.

Artikel 3. Haalbaarheidsonderzoek

Voor complexe transformatieopgaven van een gebouw groter dan 1000m² BVO is het mogelijk een bijdrage aan te vragen in het haalbaarheidsonderzoek. Ook hier geldt maximaal één aanvraag per gebouw.

Artikel 4. Subsidievoorwaarden voor verbouw tot zelfstandige woonruimte

4.1 Het bevorderen van het toevoegen van zelfstandige woonruimte in vrijkomende kantoren etc. is het hoofddoel van deze regeling. Er kan slechts één aanvraag per gebouw worden gedaan. Bij de opgave van bouwkosten zoals gedaan bij de aanvraag van de WABO vergunning geeft u op het bedrag ex btw, tenzij u schriftelijk en overtuigend kunt aantonen dat verrekening van btw niet kan plaatsvinden.

Artikel 5. Subsidievoorwaarden bij wonen boven winkels

Bij verbouw van winkelpanden in de binnenstad waarbij woningen worden toegevoegd kan de afdeling Erfgoed u hulp bieden. Informeert u bij dhr D. Kool 030 - 2860284

Artikel 6 Algemene voorwaarden.

Lid 2. Met de gestelde grenzen aan huur- en koopprijs richt het College de inzet van de subsidieregeling op de onderkant van de woningmarkt. Verruiming van het aanbod is daar zeer gewenst.

Artikel 7 Vaststelling subsidieplafond 2014

De onderverdeling van het bedrag zoals opgenomen in de programmabegroting voor 2014 is als volgt: totaal beschikbaar € 1.400.000,- met reservering van € 200.000 voor Wonen boven Winkels; € 100.000 voor haalbaarheidsonderzoeken; € 1.100.000 voor toevoegen woonruimte.

Naar verwachting bieden de beschikbare bedragen voldoende ruimte voor de verschillende categorieën aanvragen. Bij uitputting van het budget voor 2014 worden aanvragen aangehouden voor afdoening in 2015.

Artikel 8 Volgorde subsidieverlening

Uitsluitend volledige d.w.z. ontvankelijke subsidieaanvragen worden in behandeling genomen.

Artikel 9 Aanvraag

9.1 Voor complexe transformatieopgaven van een gebouw groter dan 1000m² BVO is het mogelijk een bijdrage aan te vragen in het haalbaarheidsonderzoek. Ook hier geldt één aanvraag per gebouw. Nadere informatie vindt u op de website www.utrecht.nl/haalbaarheidsonderzoekwoonruimte Mocht u verdere vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de transformatiemanager dhr. R. Nijveld 030 2864892

9.2 De gevraagde documenten dient u digitaal te uploaden. Zorg ervoor dat u deze stukken gereed heeft voordat u start met het digitale aanvraagformulier.

Bij de opgave van bouwkosten zoals gedaan bij de aanvraag van de WABO vergunning geeft u op het bedrag exclusief btw, tenzij u kunt aantonen dat verrekening van btw niet kan plaatsvinden.

Op de website vindt u alle gegevens en het formulieren voor de aanvraag. www.utrecht.nl/projecten-woonruimte

De subsidieaanvraag kunt u digitaal indienen

Artikel 10 Verplichtingen

Bij vragen kunt u contact opnemen met het subsidiebureau.

Artikel 11 Vaststelling subsidie

BAG melding. Wanneer de toegevoegde woningen zijn opgenomen in de basisregistratie adressen en gebouwen kunt u daarvan een uitdraai ("de BAG-melding") aanvragen. Daarvoor stuurt u een mail naar BAG@utrecht.nl In de mail geeft u het adres van het pand dat is verbouwd met daarbij de oude en de nieuwe functie. Verder geeft u ook het nummer van de WABO vergunning. U geeft aan dat uw aanvraag te maken heeft met de subsidieaanvraag Fonds Toevoegen Woonruimte. U ontvangt de BAG-melding per mail. Deze stuurt u vervolgens door naar het subsidiebureau.

Voor de opgave van de verkoopprijs en/of huurprijs van de toegevoegde woning overlegt u een kopie van de advertentie met de te koop aanbieding of een kopie van het eerste huurcontract.

Ten behoeve van de vaststelling dient u ook in, de Eigen Verklaring Governance Code van de organisatie die de subsidie aanvraagt. Zie ook de toelichting op www.utrecht.nl/subsidie onder belangrijke documenten.

Een kopie bankafschrift op naam van de aanvrager voor identificatie van u en uw bankrekeningnummer is noodzakelijk voor de financiële afhandeling.

Artikel 12 Wijziging of intrekken vaststelling subsidie.

-

Artikel 13 Uitbetaling subsidie

Mocht u vragen hebben over uw aanvraag en de behandeling daarvan kunt u contact opnemen met het subsidiebureau telefoon 030 – 286 33 36.

Artikel 14 Oude aanvragen

-



Artikel 15 Slotbepalingen

In deze verduidelijkte versie van de beleidsregel is geen hardheidsclausule opgenomen want dat is geregeld in de Algemene Wet bestuurrecht (AWB) artikel 4:84

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen

De beleidsregel versie 2014 vervangt per ingangsdatum de oorspronkelijke beleidsregel zoals gepubliceerd 12 juli 2013.