

SUBSIDIEREGELING

“STIMULERING COMPACTER MAKEN KERNWINKELGEBIED EN AANPAK LEEGSTAND STADSCENTRA SITTARD EN GELEEN 2016-2018”

Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen;

Gelet op de kaders en doelen zoals vastgelegd in de Programmabegroting 2016;

Gelet op de actualisatie Zitterd Revisited (raadsbesluit d.d. 18-12-2014), actualisatie centrumplan Geleen (raadsbesluit d.d. 08-07-2015) respectievelijk de vaststelling van de Kadernota 2015 (raadsbesluit d.d. 09-07-2015);

Gelet op titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het bepaalde in de Algemene subsidieverordening gemeente Sittard-Geleen 2015 (Asv);

besluiten

vast te stellen de volgende subsidieregeling:

“Stimulering compacter maken kernwinkelgebied en aanpak leegstand stadscentra Sittard en Geleen 2016-2018”

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

- a. Aanvrager : de natuurlijke of rechtspersoon die eigenaar/verhuurder is van een pand binnen het centrumgebied van de stadscentra Sittard en Geleen en/of de huurder/ondernemer voor zover de aanvraag betrekking heeft op gevelverbetering sec;
- b. ARK : Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- c. Businesscase : een inhoudelijke en financiële onderbouwing van de gewenste bouwkundige aanpassingen aan een pand;
- d. Casco-plus : bouwkundige aanpassingen met een duurzaam karakter aan de binnenzijde van het pand die nodig zijn voor de bedrijfsvoering;
- e. Centrumgebied : afgebakend gebied binnen de stadscentra Sittard en Geleen, zoals aangegeven op bijlage 1 respectievelijk bijlage 2;
- f. Commerciële bestemming : de bestemming “detailhandel”, “horeca” of “consumentgerichte commerciële dienstverlening”, die op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan;
- g. De-minimissteun : door de Europese Commissie toegestane steun van de overheid aan ondernemingen, die niet leidt tot concurrentievervalsing en dus niet wordt aangemerkt als staatssteun;
- h. Doorstarter : een ondernemer (ingeschreven bij de KvK) die tijdelijk onder condities van een bruikleenovereenkomst (gebruikerskosten) een onderneming drijft in het kernwinkelgebied en zich daarbinnen (meer) definitief wil vestigen.
- i. Kernwinkelgebied : aaneengesloten gebied in de stadscentra Sittard en Geleen met een hoge concentratie aan detail- en horecaken en consumentgerichte commerciële dienstverlening, zoals aangegeven op bijlage 3 respectievelijk bijlage 2;
- j. Niet noodzakelijke of bovenmatige kosten : kosten van bouwkundige aanpassingen die het kosten-nivo van soberheid en de doelmatigheid te boven gaan;
- k. Ondernemer : de natuurlijke- of rechtspersoon die een onderneming drijft;
- l. Onrendabele top : het deel van de voorgenomen investeringen in het pand dat te hoog is om tot een marktconform bruto aanvangsrendement over de totale investering (pand plus aanpassingen) te komen, berekend op basis van het door burgemeester en wethouders vastgestelde toetsingsmodel onrendabele top (bijlage 4);
- m. Reclame: openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen;

- n. Transformatiegebied : gebied binnen de stadscentra Sittard en Geleen dat buiten het kernwinkelgebied valt maar binnen het centrumgebied, zoals aangegeven op bijlage 1 respectievelijk bijlage 2;
- o. Zelfstandige woonruimte : een tot bewoning bestemde ruimte in een pand die, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door 1 huishouden. De ruimte moet beschikken over een eigen huisnummer, eigen keuken en eigen natte cel.

Artikel 2 Doel van de regeling

Deze regeling heeft als doel in de centrumgebieden van de stadscentra Sittard en Geleen:

- a. een bijdrage te leveren aan de ruimtelijk-economische versterking van de winkel- en horecastructuur en de aanpak leegstand door het stimuleren van duurzame investeringen in commercieel vastgoed;
- b. het verbeteren van de kwaliteit van de bebouwde en leefomgeving waardoor een positiever vestigingsklimaat ontstaat voor nieuwe investeerders / ondernemers door het stimuleren van gevelverbetering van panden.

Artikel 3 Reikwijdte

1. Deze regeling is van toepassing op de centrumgebieden van de stadscentra Sittard en Geleen binnen het grondgebied van de gemeente Sittard-Geleen.
2. Het bepaalde in titel 4:2 van de Awb en de Asv is, zover daarvan bij deze regeling niet wordt afgevoerd, eveneens van toepassing op de op grond van deze regeling door burgemeester en wethouders te verstrekken subsidie.

HOOFDSTUK 2 SUBSIDIE ALGEMEEN

Artikel 4 Soort subsidie

Burgemeester en wethouders kunnen aan aanvrager een subsidie verlenen in de kosten van:

1. bouwkundige aanpassingen van een pand met een commerciële bestemming gericht op:
 - a. duurzame verbetering van de bruikbaarheid ervan;
 - b. transformatie naar wonen en/of andere functies, niet zijnde detailhandel of horeca; en/of
 - c. realisering van wonen op verdieping.
2. gevelverbetering van een pand, voor zover deze activiteit geen deel uitmaakt van de onder lid 1 genoemde bouwkundige aanpassingen.

Artikel 5 Aanvaardbare kosten

1. De in artikel 4, lid 1 bedoelde kosten hebben betrekking op bouwkundige aanpassingen met een duurzaam karakter die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering (Casco-plus), de beoogde transformatie respectievelijk de te realiseren zelfstandige woonruimten.
Daaronder worden in ieder geval begrepen:
 - a. wijziging van de indeling van het pand door het verwijderen, plaatsen of verplaatsen van binnenmuren, vloeren of tussenvloeren;
 - b. vernieuwen en/of (ver)plaatsen van kozijnen en deuren, inclusief beglazing en hang- en sluitwerk;
 - c. vernieuwen en/of (ver)plaatsen van binnentrappen, alsmede van opgangen naar zelfstandige woningen;
 - d. vernieuwing c.q. aanpassing van een toiletvoorziening;
 - e. vernieuwing c.q. aanpassing van een pantry;
 - f. vernieuwing c.q. aanpassing van een magazijnvoorziening;
 - g. de basisafwerking van gevels, vloeren en plafonds;
 - h. voorzieningen ter verbetering van de warmte-isolatie alsmede ter verbetering van de brandweerstand en de geluidsisolatie, voor zover deze noodzakelijk zijn uit hoofde van de commerciële bestemming c.q. de woonfunctie op de verdiepingen;
 - i. vernieuwing c.q. aanpassing van gas-, water- en elektriciteitsleidingen, -schakelmateriaal en -installaties;
 - j. vernieuwing c.q. aanpassing van basis-verlichtingsarmaturen, niet zijnde interieurverlichting ten behoeve van de commerciële bestemming;
 - k. vernieuwing c.q. aanpassing van verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties;
 - l. vernieuwing c.q. aanpassing van een al dan niet bekabeld netwerk ten behoeve van telefoon- en internetverbindingen, een bel- en intercom-installatie en/of een alarm- c.q. camerasysteem;
 - m. voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid voor mindervaliden;

- n. honoraria (architect, bouwbegeleiding, adviseurs installaties e.d.) en leges gemeentelijke bouw- en andere vergunningen.

Bovengenoemde investeringen zijn subsidiabel indien en voor zover ze sober en doelmatig zijn uitgevoerd en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

2. De in artikel 4 lid 2 bedoelde kosten hebben betrekking op het aanpassen van de gevel, pui en/of reclame aan het gewenste beeld op grond van de vigerende Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daaronder worden in ieder geval begrepen:
 - a. verwijderen en/of vervangen van reclame;
 - b. schilderen van de gevel;
 - c. verbeteren van de kozijnen;
 - d. weghalen van een luifel;
 - e. verwijderen van een dicht rolluik aan de buitenzijde van de gevel;
 - f. vervangen van een dicht rolluik aan de buitenzijde van de gevel door een doorzichtig rolluik aan de binnen- en/of buitenzijde van het pand.
3. De volgende kosten maken geen deel uit van de in artikel 4 bedoelde kosten:
 - a. verrekenbare of compensabele belastingen, heffingen of lasten;
 - b. kosten van rente, bankdiensten, financieringen, gerechtelijke procedures, provinciale leges, boetes en sancties;
 - c. aanbrengen dichte rolluiken; en
 - d. niet noodzakelijke of bovenmatige kosten.

Artikel 6 Aanvraag

1. De subsidieaanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met gebruikmaking van het vastgestelde aanvraagformulier.
2. In afwijking van artikel 7 Asv bestaat een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 4, lid 1, uit een businesscase, die minimaal de volgende elementen bevat:
 - a. onderbouwing noodzaak bouwkundige aanpassingen en meerwaarde voor de centrumaanpak in Sittard en Geleen;
 - b. open en transparante begroting van de bouwkundige aanpassingen, ondersteund met offertes;
 - c. een meerjarig exploitatiemodel waarin de ontwikkeling van de kosten en baten wordt weergegeven;
 - d. een financieringsplan; en
 - e. een verklaring "de-minimissteun".
3. In afwijking van artikel 7 Asv bevat een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 4, lid 2, minimaal de volgende elementen:
 - a. onderbouwing noodzaak gevelverbetering en/of meerwaarde voor de centrumaanpak in Sittard of Geleen;
 - b. offerte(s) gevelverbetering;
 - c. tekening van de bestaande en nieuwe toestand, tenzij een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend.

Artikel 7 Algemene subsidiecriteria

Aanvrager komt alleen in aanmerking voor een subsidie als bedoeld in artikel 4 wanneer voldaan wordt aan de volgende algemene criteria:

- a. de voorgenomen bouwkundige aanpassing past binnen het vigerende regionale en gemeentelijke centrum- en woonbeleid;
- b. de overgelegde businesscase (geldt niet voor gevelverbetering sec) onderbouwt dat het project waarbinnen de bouwkundige aanpassingen worden gerealiseerd een onrendabele top heeft;
- c. voor elk van de in artikel 4, lid 1 genoemde subsidiesoorten afzonderlijk bedraagt het investeringsbedrag minimaal € 2.000,- per pand;
- d. voor een pand kan maximaal éénmaal een subsidie voor elk van de afzonderlijk in artikel 4 genoemde subsidiesoorten worden verstrekt;
- e. aanvrager verkeert niet in staat van faillissement en/of er is ook geen surséance van betaling voor hem aangevraagd;
- f. de (bouwkundige) aanpassingen c.q. activiteiten voldoen aan redelijke eisen van welstand (Nota ruimtelijke kwaliteit);
- g. aanvrager is in het bezit van de benodigde vergunningen.

HOOFDSTUK 3 DUURZAME VERBETERING BRUIKBAARHEID

Artikel 8 Subsidie duurzame verbetering bruikbaarheid pand

1. Aan aanvrager kan een subsidie worden verstrekt ten behoeve van het duurzaam verbeteren van de bruikbaarheid van het commercieel gedeelte van zijn pand.
2. De subsidie wordt uitbetaald aan aanvrager en bestaat uit 100% vergoeding van de onrendabele top van het project waarbinnen de bouwkundige aanpassingen worden gerealiseerd.
3. De subsidie als bedoeld in lid 2 bedraagt maximaal € 50.000,- per pand en niet meer dan de daadwerkelijke, aanvaardbare investeringskosten.

Artikel 9 Specifieke subsidiecriteria

Een subsidie in de kosten van duurzame verbetering van de bruikbaarheid van een pand wordt alleen verstrekt als aan de volgende criteria wordt voldaan:

1. de bouwkundige aanpassing betreft het commercieel gedeelte van een leegstaand of aantoonbaar op korte termijn leegkomend pand gelegen in het kernwinkelgebied;
2. er is sprake van een match tussen aanvrager en een ondernemer in de vorm van een schriftelijke principe-overeenstemming tot het sluiten van een huurovereenkomst voor minimaal 2 jaar. Deze ondernemer kan zijn:
 - a. een verplaatser van buiten naar binnen het kernwinkelgebied;
 - b. een nieuwvestiger in het kernwinkelgebied;
 - c. een verplaatser binnen het kernwinkelgebied beter passend in de branchering;
 - d. een doorstarter binnen het kernwinkelgebied.
3. de economische levensvatbaarheid van de te huisvesten onderneming dient te blijken uit een te overleggen ondernemingsplan;
4. de financiering mag geen betrekking hebben op de sanering van schulden dan wel op afbouw van bedrijfsactiviteiten.

HOOFDSTUK 4 TRANSFORMATIE PAND

Artikel 10 Transformatiesubsidie

1. Aan aanvrager kan een subsidie worden verstrekt in de kosten van het transformeren van zijn pand naar wonen, niet zijnde kamerverhuur, en/of een andere gewenste functie, niet zijnde detailhandel of horeca.
2. De subsidie wordt uitbetaald aan aanvrager en bestaat uit 100% vergoeding van de onrendabele top van het project waarbinnen de bouwkundige aanpassingen worden gerealiseerd.
3. De subsidie als bedoeld in lid 2 bedraagt maximaal € 50.000,- per pand en niet meer dan de daadwerkelijke, aanvaardbare investeringskosten.
4. voor transformatieprojecten naar wonen in het stadscentrum Geleen waarin geen sprake is van een onrendabele top en voor het overige wordt voldaan aan de subsidiecriteria van deze regeling bestaat de subsidie uit het compenseren van de eventueel verschuldigde storting in het sloopcompensatiefonds.

Artikel 11 Specifieke subsidiecriteria

Een transformatiesubsidie wordt alleen verstrekt als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a. het te transformeren pand heeft een commerciële bestemming en is gelegen in het transformatiegebied;
- b. aanvrager stemt in met de toekomstige opheffing van de bestemming detailhandel en/of horeca dan wel enig recht op vestiging van detailhandel en/of horeca op de betreffende locatie. Deze instemming geschiedt in de vorm van een schriftelijke verklaring;
- c. met een aanvraag voor een transformatiesubsidie als beschreven in artikel 10 stemt aanvrager tevens in met de nieuwe bestemming die aan de onroerende zaak zal worden gegeven bij de eerstvolgende herziening van het hier geldende bestemmingsplan;
- d. de eigenaar zal bij zijn rechtsopvolgers bedingen dat de locatie tot aan de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan niet opnieuw in gebruik zal worden genomen voor de huidige bestemming (detailhandel en/of horeca) en alleen gebruikt zal worden voor doeleinden die passen binnen de toekomstige bestemming en dat ook eventuele rechtsopvolgers, zolang de nieuwe bestemming niet onherroepelijk van kracht is, dit bij hun opvolgers bedingen op straffe van betaling van een boete die zo hoog is als het toegekende subsidiebedrag als bedoeld in artikel 10 lid 2 verhoogd met € 50.000,-; en
- e. de ontvanger van het subsidie claimt geen planschade bij het definitief vervallen van de bestemming;

HOOFDSTUK 5 WONEN OP VERDIEPING

Artikel 12 Subsidie wonen op verdieping

1. Aan aanvrager kan een subsidie worden verstrekt in de kosten van het realiseren van één of meerdere nieuwe zelfstandige woonruimten op leegstaande verdiepingen van panden met een commerciële bestemming.
2. De subsidie wordt uitbetaald aan aanvrager en bestaat uit 100% vergoeding van de onrendabele top van het project waarbinnen de bouwkundige aanpassingen worden gerealiseerd.
3. De subsidie als bedoeld in lid 2 bedraagt maximaal € 50.000,- per pand en niet meer dan de daadwerkelijke, aanvaardbare investeringskosten.
4. Voor bouwplannen in het stadscentrum Geleen waarin geen sprake is van een onrendabele top en voor het overige wordt voldaan aan de subsidiecriteria van deze regeling bestaat de subsidie uit het compenseren van de eventueel verschuldigde storting in het sloopcompensatiefonds.

Artikel 13 Toepassingsbereik

De in artikel 12 genoemde subsidie wordt verstrekt mits met het realiseren van de zelfstandige woonruimten een of meerdere van de volgende doelen in voldoende mate worden gediend:

- a. de verbetering van de veiligheid en leefbaarheid;
- b. de kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad;
- c. vergroting van het lokale economische draagvlak voor winkels en bedrijven;
- d. voorkomen van (bouw)technische achteruitgang van de verdiepingen van panden met een commerciële bestemming;
- e. het behoud van het historisch erfgoed.

Artikel 14 Specifieke subsidiecriteria en verplichtingen

Een subsidie wonen op verdieping wordt alleen verstrekt als aan de volgende criteria wordt voldaan:

1. het pand is gelegen in het centrumgebied;
2. de ruimte(s) op verdieping wordt/worden niet permanent bewoond en is/zijn niet illegaal onttrokken aan de woningvoorraad;
3. wanneer de verdieping een commerciële bestemming heeft, stemt aanvrager in met de opheffing van deze bestemming bij de eerstvolgende herziening van het hier geldende bestemmingsplan of enig recht op vestiging van detailhandel en/of horeca op deze verdieping. Deze instemming geschiedt in de vorm van een schriftelijke verklaring;
4. de te realiseren zelfstandige woonruimten dienen na toekenning van de subsidie minimaal 15 jaar als zelfstandige woonruimte beschikbaar te blijven;
5. de te realiseren zelfstandige woonruimten voldoen verder aan de volgende eisen:
 - a. de (nieuwe) functie mag geen belemmering vormen voor de omliggende functies en er dienen voldoende garanties te zijn voor een goede woonkwaliteit en leefmilieu;
 - b. bij een karakteristieke (winkelfront)opbouw van de gevel dient deze zo veel mogelijk in tact te blijven;
 - c. er dient voldaan te worden aan de geldende parkeernorm; en
 - d. er dient voldaan te worden aan de vereisten op het gebied van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.

HOOFDSTUK 6 GEVELVERBETERING SEC

Artikel 15 Subsidie

1. aan aanvrager kan een subsidie worden verstrekt in de kosten van het aanpassen van de gevel, pui en/of reclame aan het gewenste beeld op grond van de vigerende Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
2. de subsidie bedraagt 75% van de aanvaardbare kosten, als bedoeld in artikel 5, lid 2, tot ten hoogste een bedrag van € 10.000,- per aanvraag.
3. subsidie kan verstrekt worden in een van de in artikel 5, lid 2, genoemde afzonderlijke activiteiten dan wel een combinatie ervan.

Artikel 16 Specifieke subsidiecriteria

Een subsidie gevelverbetering sec wordt alleen verstrekt als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a. de te subsidiëren activiteiten hebben betrekking op de voor- en zijgevel van een pand, dat gelegen is in het kernwinkelgebied; en
- b. na uitvoering van de te subsidiëren activiteiten voldoet het pand aan de redelijke eisen van welstand. Een advies van de ARK is daarin bindend.

HOOFDSTUK 7 SUBSIDIETOEKENNING

Artikel 17 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beschikken op een aanvraag om subsidieverlening binnen 8 weken na datum van ontvangst van de volledige aanvraag;
2. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de subsidieverlening advies inwinnen van een derde of een nader in te stellen adviescommissie;
3. Burgemeester en wethouders beslissen in volgorde van binnenkomst op de onderscheidenlijke aanvragen om subsidie op grond van deze regeling. Indien aanvrager op grond van artikel 4:5 Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt de dag waarop de aanvulling wordt ontvangen als datum van ontvangst van de aanvraag.
4. Voor zover toe te kennen aanvragen om subsidie op dezelfde dag zijn ontvangen en toekenning ervan zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond, wordt het nog beschikbare bedrag naar evenredigheid over deze aanvragen verdeeld.

Artikel 18 Subsidieplafond

1. Het subsidieplafond voor de op grond van deze regeling te verstrekken subsidies bedraagt € 3.000.000,-.
2. Het subsidieplafond geldt voor de duur van deze regeling.

Artikel 19 Weigeringsgronden

1. Burgemeester en wethouders kunnen naast de in artikel 10 Asv en artikelen 4:25 en 4:35 Awb genoemde gronden, de subsidie weigeren als met de werkzaamheden inzake de te subsidiëren (bouwkundige) aanpassing(en) c.q. activiteiten reeds is begonnen voordat de aanvraag is ingediend.
2. De subsidie wordt in ieder geval door burgemeester en wethouders geweigerd als:
 - a. de aanvraag niet voldoet aan de subsidiecriteria die bij of krachtens deze regeling zijn vastgesteld om voor subsidiëring in aanmerking te komen;
 - b. aanvrager geen eigenaar/verhuurder en/of huurder/ondernemer is van het betreffende pand;
 - c. de schriftelijke verklaring, als bedoeld in artikel 11, lid b respectievelijk artikel 14, lid 3 niet is ondertekend en overgelegd; of
 - d. de onderneming niet levensvatbaar is op grond van het ingediende ondernemingsplan.

Artikel 20 Wijzigen of intrekken subsidie

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 Asv en de artikelen 4:46, 4:48, 4:49 en 4:50 Awb kan de subsidieverlening of subsidievaststelling worden ingetrokken of ten nadele van de subsidieontvanger worden gewijzigd indien:

- a. blijkt dat niet is voldaan aan de voorwaarden of verplichtingen bij of krachtens deze regeling;
- b. niet binnen 6 maanden na dagtekening van de subsidiebeschikking of het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning is gestart met de uitvoering van de bouwkundige aanpassingen;
- c. de subsidieontvanger meldt dat de werkzaamheden geen doorgang zullen vinden;
- d. minder zelfstandige woonruimten zijn gerealiseerd dan in de aanvraag is vermeld;
- e. een zelfstandige woonruimte eerder dan de gestelde termijn van 15 jaar wordt omgezet van huur in koop of aan de woningmarkt wordt onttrokken.

Artikel 21 Vaststelling subsidie

1. In afwijking van artikel 14 juncto 15 Asv meldt de subsidieontvanger de (bouwkundige) aanpassingen, waarvoor de subsidie is verleend, binnen 6 weken na voltooiing van de werkzaamheden schriftelijk gereed.
2. De gereedmelding als bedoeld in lid 1 geldt tevens als verzoek om vaststelling van de subsidie en bevat minimaal een gespecificeerde verantwoording van de werkelijke kosten van het project, voorzien van facturen. Ingeval van een subsidie gevelverbetering sec dienen ook foto's van de nieuwe situatie te worden overgelegd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere verplichtingen opleggen met betrekking tot het overleggen van afschriften, bewijsstukken en andere documenten ter ondersteuning van de aanvraag tot subsidievaststelling.
4. Burgemeester en wethouders stellen de subsidie binnen 8 weken na ontvangst van de gereedmelding definitief vast.

Artikel 22 Betaling en bevoorschotting

Bevoorschotting van het verleende subsidie geschiedt door burgemeester en wethouders in termijnen, waarvan de hoogte en de tijdstippen in de beschikking tot subsidieverlening worden bepaald.

Artikel 23 Derdenbeding

Indien aanvrager het pand, waarvoor een subsidie is verstrekt binnen de termijn waarin de gesubsidieerde werkzaamheden worden verricht, vervreemdt, dient hij in de overeenkomst een derdenbeding op te nemen dat de verplichtingen van de verkoper ten aanzien van de toegekende subsidie doet overgaan op de koper van het pand.

HOOFDSTUK 8 SLOTBEPALINGEN

Artikel 24 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen ten gunste van aanvrager afwijken van de bepalingen in deze regeling, als toepassing ervan leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 25 Citeertitel

Deze subsidieregeling wordt aangehaald als "Stimuleringsregeling compacter maken kernwinkelgebied en aanpak leegstand stadscentra Sittard en Geleen 2016-2018".

Artikel 26 Inwerkingtreding en beëindiging

1. Deze subsidieregeling treedt in werking de dag na de dag van bekendmaking en vervalt op 31 december 2018.
2. De regeling blijft van toepassing op voor de in lid 1 genoemde vervaldatum ingediende aanvragen en ten aanzien van die aanvragen genomen besluiten.
3. Met inwerkingtreding van deze subsidieregeling wordt de nadere regel subsidie stimuleren van verbeteren winkelpuien Sittard-Geleen 2016 ingetrokken met dien verstande dat deze regel van toepassing blijft op de voor de datum van inwerkingtreding, als bedoeld in lid 1, aangevraagde of verstrekte subsidies.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 20 december 2016.

Het college voornoemd,

de burgemeester,
drs. G.J.M. Cox

gemeentesecretaris,
mr. J.W.C. Aalders MCCC

Bijlagen:

1. kaartbeeld centrumgebied Sittard;
2. kaartbeeld centrumgebied en kernwinkelgebied Geleen;
3. kaartbeeld kernwinkelgebied Sittard;
4. toetsingsmodel "onrendabele top".

ALGEMENE TOELICHTING

De gemeente Sittard-Geleen werkt aan levendige, kwalitatief hoogwaardige en compacte stadscentra. Dat is wat de gemeente voor ogen heeft met de centra van Sittard en Geleen. Om dat te bereiken, heeft de gemeente een aantal maatregelen genomen waaronder deze subsidieregeling.

Aantrekkelijke stadscentra Sittard en Geleen

Met de subsidieregeling wil de gemeente eigenaren van commercieel vastgoed in de centra van Sittard en Geleen stimuleren om gerichte en duurzame investeringen te plegen in hun panden en/of de gevels ervan te verfraaien. Eigenaren van panden zorgen zo voor een aantrekkelijk(er) vestigingsklimaat voor nieuwe investeerders en/of ondernemers. Ook bevordert dit de kwaliteit van de leefomgeving.

Uitgangspunten subsidieregeling

De subsidieregeling:

1. maakt deel uit van een breder palet aan maatregelen en instrumenten die binnen de centrumaanpak ingezet worden;
2. is vooral vanuit vastgoed ingestoken. De subsidies komen ten goede van de panden en blijven daarmee 'behouden' voor de stadscentra;
3. beoogt niet de problemen van de vastgoedeigenaren op te lossen. De subsidie kan als smeerolie fungeren om financiële drempels weg te nemen op het moment dat een initiatief niet van de grond komt c.q. niet haalbaar blijkt;
4. biedt mogelijkheden tot maatwerk in de vorm van een te overleggen businesscase, waarbij vergoeding van de onrendabele top het uitgangspunt vormt;
5. is niet uitputtend en beoogt niet alle initiatieven te 'vangen'. Denk hierbij vooral aan grote en complexe projecten in de stadscentra.

Subsidiemogelijkheden

De stimuleringsregeling kent 4 subsidies. Subsidie kan verkregen worden voor bouwkundige aanpassingen die leiden tot:

1. *duurzame verbetering van de bruikbaarheid van het commercieel deel van een (winkel)pand*
Daaronder vallen 'basale' bouwkundige aanpassingen met een duurzaam karakter aan de binnenzijde van het pand (Casco-plus), die nodig zijn voor de bedrijfsvoering en daarmee het pand aantrekkelijker maken voor verhuur als winkel. Denk hierbij o.a. aan wijziging van de basisafwerking van gevels, vloeren en plafonds of het vernieuwen/aanpassen van een toiletvoorziening, pantry of magazijnvoorziening.
Voorwaarde is dat de verbetering daadwerkelijk leidt tot opheffing van de leegstand. Om daar zeker van te zijn, toont de pandeigenaar aan dat hij ná de verbouwing een huurder voor het commerciële deel van zijn pand heeft. Dit geschiedt in de vorm van een schriftelijke principe-(huur)overeenkomst (looptijd minimaal 2 jaar). Van deze huurder is het verder aannemelijk dat deze een economisch levensvatbaar (winkel)concept heeft.
2. *transformatie van panden naar wonen en/of andere functies, niet zijnde detailhandel of horeca*
Tot 'andere functies' worden o.a. gerekend kantoor- en ambachtelijke functies (bijv. schoenmaker, fietsenmaker).
Belangrijke subsidievoorwaarde bij transformatie is dat de pandeigenaar schriftelijk moet instemmen met het afstand doen van de bestemming detailhandel en/of horeca van zijn pand bij de eerstvolgende herziening van het geldende bestemmingsplan. Verder moet hij ook verklaren dat hij afziet van de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen.
3. *realiseren van wonen op verdieping*
Belangrijke subsidievoorwaarde vormt de verplichting dat de te realiseren zelfstandige woonruimte(n) na toekenning van de subsidie minimaal 15 jaren als zelfstandige woonruimte beschikbaar moet(en) blijven.
4. *gevelverbetering sec van een pand*
Dit subsidie ziet uitsluitend toe op het aanpassen van de gevel, pui en/of reclame van een pand, voor zover deze activiteit geen deel uitmaakt van de hierboven genoemde bouwkundige aanpassingen.

Algemene voorwaarde voor alle subsidiesoorten is verder dat de bouwkundige aanpassingen een bijdrage leveren aan de door de gemeente voorgestane centrumaanpak. Daarnaast dienen de kosten, die gemoeid zijn met de aanpassingen, aanvaardbaar respectievelijk sober en doelmatig te zijn.

Onderscheid kernwinkelgebied en transformatiegebied

Naast verschillende subsidiesoorten maakt de regeling ook een onderscheid tussen het kernwinkel- en transformatiegebied in beide stadscentra.

Niet alle subsidies zijn van toepassing op beide gebieden. Voor panden die in het kernwinkelgebied liggen, kunnen de subsidies 1, 3 en 4 worden aangevraagd. De subsidies 2 en 3 zien toe op panden in het transformatiegebied. Ook een combinatie van subsidies is mogelijk.

De bijlagen 1 t/m 3 van de subsidieregeling geven inzicht in de afbakening van beide gebieden binnen de stadscentra Sittard en Geleen.

Aanvragen

Indiening van de subsidieaanvraag geschiedt schriftelijk bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen. Daarvoor is een modelaanvraagformulier vastgesteld.

Businesscase

Voor de eerste 3 subsidiesoorten is het opstellen van een businesscase erg belangrijk. Deze businesscase dient in ieder geval antwoord te geven op de volgende vragen:

1. waarom zijn de aanpassingen nodig?;
2. wat gaat aanvrager precies doen?;
3. wat gaat het kosten?;
4. is het plan financieel haalbaar?.

Voor gevelverbetering sec volstaat een schriftelijke onderbouwing, offerte en tekening van de oude en nieuwe situatie.

Aanvaardbare kosten

Belangrijk onderdeel van de businesscase vormt de open en transparante begroting van de bouwkundige aanpassingen. Niet alle kosten worden in het kader van de beoordeling van de subsidieaanvraag meegenomen. In de subsidieregeling staan de subsidiabele kosten, de zogenaamde 'aanvaardbare kosten', opgesomd. Uitgangspunt daarbij is een sobere en doelmatige uitvoering.

Voortraject

Door het opstellen van een businesscase is maatwerk mogelijk. Ieder pand is namelijk anders en heeft zijn eigen fysieke kenmerken. Dit maakt het voortraject belangrijk. Voordat een aanvraag wordt ingediend is het daarom raadzaam om eerst 'in gesprek te gaan' met de gemeente. Dit vergroot niet alleen de slagingskans van de subsidieaanvraag, maar voorkomt ook onnodige kosten.

Onrendabele top

Met uitzondering van "gevelverbetering sec" wordt de hoogte van het subsidie gekoppeld aan de onrendabele top van de te plegen investering. De wijze waarop deze onrendabele top wordt bepaald en vastgesteld is daarmee essentieel voor de uitvoering van de regeling. Dit dient zo objectief en praktisch mogelijk te gebeuren. Daarvoor is een toetsingsmodel ontwikkeld. De gemeente maakt daarbij o.a. gebruik van de WOZ-waardering van het pand.

De vastgestelde onrendabele top wordt vervolgens voor 100% gesubsidieerd tot een maximum van € 50.000,- per subsidiesoort. De subsidie kan echter nooit méér bedragen dan het totaal van de 'aanvaardbaar geachte kosten' van de voorgenomen bouwkundige aanpassingen.

Dit moet het pandeigenaren mogelijk maken om ná de noodzakelijke verbeteringsinvestering op basis van een marktconforme huurstelling een marktconform rendement te behalen.

Voor gevelverbetering sec geldt deze onrendabele top niet en bedraagt de subsidie 75% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 10.000,- per pand.