

Subsidieverordening Actieprogramma Binnenstad 2017-2018

De Raad van de gemeente Enschede;

gelezen het voorstel van het college van (6 september] 2016, nr 16000450);

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene subsidieverordening;

besluit vast te stellen de:

Subsidieverordening Actieprogramma Binnenstad 2017-2018

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. wet: Algemene wet bestuursrecht;
- b. Asv: de van kracht zijnde Algemene subsidieverordening;
- c. Gevel: de voorgevel, het naar de weg gekeerde verticale vlak aan de buitenzijde van een gebouw die de scheiding vormt tussen binnen en buiten;
- d. Complex: gebouw bestaande uit meerdere eenheden die intern verbonden zijn;
- e. Straat: (geplaveide) weg met dezelfde naam;
- f. Luifel: uitbouw aan een voorgevel.
- g. College: het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Enschede
- h. Rekentool: de afgewogen factoren die de (on)rendabele top bepalen van een ontwikkeling in de zin van hoofdstuk 3
- i. Pand: gebouw

Artikel 2 Bevoegdheid college

Het College besluit met inachtneming van ingediende subsidieaanvragen in het kader van deze verordening.

Hoofdstuk 2: Subsidiebepalingen

Artikel 3 Toepassingsbereik; doel

1. Deze verordening is een bijzondere subsidieverordening als bedoeld in artikel 3 van de Asv.
2. Het verstrekken van subsidies krachtens deze verordening is een uitwerking van het Actieprogramma Binnenstad.
3. Subsidieverstrekking krachtens deze verordening heeft als doel bij te dragen aan de doelstellingen uit het Actieprogramma Binnenstad. Hieronder wordt verstaan:
 - a. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
 - b. Het stimuleren van economische variatie;
 - c. Het bevorderen van sociale veiligheid, het imago en het aanzien van de stad; d. Het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige niet-grondgebonden woningen.
4. De regelingen in deze verordening (hoofdstuk 3 t/m 5) richten zich specifiek op:
 - a. Het stimuleren van verbetering van de beeldkwaliteit van panden (gevelbeeld);
 - b. Verbetering van de uitstraling in het algemeen en (het gevoel van) veiligheid in gebieden waar veel leegstand is of die als onveilig worden ervaren;
 - c. Het vergroten van de diversiteit van bijzondere stedelijke woonmilieus en de verdere transformatie in enkele straten van wonen naar kleinschalige (dag)horeca c.q. winkeltjes.

- d. Het toevoegen van hoogwaardige woningen in de binnenstadskern.
5. Het projectgebied waar de subsidieverordening van toepassing is omvat de binnenstadskern zoals aangegeven in de plattegrond die als bijlage aan deze verordening is toegevoegd. De regelingen in deze verordening zijn van toepassing op de deelgebieden zoals aangegeven in de bijlage.

Artikel 4 Subsidieerbare activiteiten

Subsidie kan worden verstrekt voor ontwikkelingen, projecten en plannen genoemd in de hoofdstukken 3 tot en met 6.

Artikel 5 Subsidieplafond

1. Het beschikbare subsidiebudget voor de in deze verordening opgenomen subsidieregelingen is €500.000,-.
2. Afhandeling van subsidieaanvragen geschiedt in volgorde van ontvangst van een volledige aanvraag.

Artikel 6 Vereisten subsidieaanvrager

1. Aanvrager komt in aanmerking voor subsidie indien wordt voldaan aan alle onderstaande vereisten:
 - a. De ontwikkeling betreft een bestaand of nieuw pand gelegen in het gebied waarop deze subsidieverordening van toepassing is, zoals aangegeven op de kaart in de bijlage;
 - b. Aanvrager is eigenaar van het pand of is gebruiker van het pand en heeft schriftelijke goedkeuring van de eigenaar voor de desbetreffende ontwikkeling;
 - c. Sinds de datum van vaststelling van de Stimuleringsregeling Walstraat, Zuiderhagen en Pijpenstraat is voor het pand of initiatief geen subsidie verstrekt voor hetzelfde doel als in deze verordening beschreven;
 - d. Het project kent een transparante begroting;
 - e. Het project waarvoor de subsidie wordt aangevraagd start uiterlijk 12 maanden na verlening
2. Voor de regelingen "Actie" en "Verfraaiing straatbeeld" gelden de volgende aanvullende verplichtingen:
 - a. Het betreft een aanvraag namens minimaal 60% van de in de desbetreffende straat of gebied gevestigde ondernemers (en eigenaren) waarbij aangetoond kan worden dat er voldoende draagvlak is in de gehele straat;
 - b. Het initiatief voldoet, waar het betrekking heeft op de branchering/identiteitsbepaling, aan het gemeentelijk beleid (en gestelde eisen), zoals opgenomen in de detailhandelstructuurvisie en het vigerende (horeca)beleid;

Hoofdstuk 3: Regeling "Wonen boven Winkels Enschede"

Artikel 7 Doel; subsidiecriteria

1. De regeling 'Wonen boven Winkels Enschede' heeft tot doel het toevoegen van hoogwaardige niet-grondgebonden woningen.
2. De te realiseren woningen hebben een gemiddelde oppervlakte van 90 vierkante meter, waarvan geen enkele woning kleiner dan 75 vierkante meter.
3. Het project betreft het toevoegen van woningen met een huurprijs van minimaal € 750 per maand of een aanschafprijs van minimaal € 200.000,- vrij op naam, per eenheid;
4. De ruimte waarin een woning of woningen worden gerealiseerd, bevindt zich boven een winkel of pand met een anderszins bedrijfsmatige functie;
5. De haalbaarheid van het bouwplan/project is vooraf nagegaan conform de rekenmethode als opgenomen in de bijlage;
6. De woonruimte heeft een eigen ingang onafhankelijk van de commerciële ruimte op de begane grond en de ruimte werd voorheen niet al als woonruimte gebruikt;
7. Toe te voegen woonruimte behoudt voor tenminste vijf jaar deze functie.

Artikel 8 Subsidiehoogte

1. De subsidie wordt, behoudens de uitzondering van lid 4, slechts verleend aan bouwplannen met een onrendabele top. De onrendabele top is het berekende bedrag uit de rekenmethode in de bijlage. Een dergelijke onrendabele top wordt gesubsidieerd tot maximaal de bedragen genoemd onder 3.
2. De aanvrager dient een begroting op bouwdeelniveau aan te leveren. Het College zal de berekening laten toetsen door een gespecialiseerd bouwadviesbureau. In geval van tegenstrijdigheid tussen de berekening van aanvrager en het door het College ingeschakelde derde, prevaleert de berekening van deze derde.
3. De subsidie wordt verstrekt voor transformatiekosten voor zover uit de rekenmethode een onrendabele top van de ontwikkeling blijkt en bedraagt maximaal € 20.000,- per zelfstandige woning, tot een maximum van € 80.000,- per complex.
4. Een bedrag kan toegekend worden, ongeacht de aanwezigheid van een onrendabele top als in lid 1 van dit artikel, ter hoogte van maximaal € 10.000,- per woning voor duurzame doeleinden, op basis van een Energieprestatieadvies maatwerkadvies, conform beoordelingsrichtlijn 9500 van de Rijksdienst van Ondernemend Nederland aan te leveren door de aanvrager waarbij de kosten van de maatregelen voor 50% worden gesubsidieerd.
5. Onder duurzaam in de zin van artikel 8 lid 4 wordt verstaan een reductie van de geldende Energieprestatiecoëfficiënt-norm met minimaal 25 procent van het huidig niveau van de woning of het complex.
6. Het College kan voor het toevoegen van buitenruimte, voor zover dit nog niet voor de verbouw aanwezig was, per 5 m² buitenruimte additioneel € 2.000,- subsidie verstrekken, tot een maximum van € 5.000,-.
7. Subsidie kan verstrekt worden aan maximaal vier woningen binnen het complex tot een maximum van € 140.000,- per complex.

Hoofdstuk 4: Regeling "Gevelbeeld panden" en regeling "Gevelbeeld – luifels"

Artikel 9 Doel; subsidiecriteria

1. Het doel of nevendoeel van deze regelingen is het verbeteren van de beeldkwaliteit en uitstraling van gevel(s) conform de Welstandsnota. Het project dient te voldoen aan de stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden gesteld door de gemeente.
2. Om in aanmerking te komen voor de specifieke regeling 'Gevelbeeld– luifels' dient verwijdering van de bestaande luifels plaats te vinden, inclusief herstel van de gevel ter plaatse van de verwijderde luifels. De visuele kwaliteit van de gevel dient verbeterd te worden conform de door de Stadsbouwmeester geaccepteerde vereisten.
3. Een subsidie in het kader van dit hoofdstuk kan samengaan met een subsidie uit hoofdstuk 3.
4. Subsidie op grond van deze regeling kan niet verstrekt worden voor aanpassingen of wijzigingen die vallen onder regulier of periodiek onderhoud, of geen wezenlijke wijziging van de gevel inhouden.

Artikel 10 Subsidiehoogte

De subsidie bedraagt 20% van de in artikel 6 lid 1 onder d genoemde kosten tot een maximum van €15.000,- per gevel in het geval van de regeling Gevelbeeld panden en tot een maximum van € 5.000,- per luifel (inclusief herstel gevel ter plaatse) in geval van de regeling Gevelbeeld - luifels.

Hoofdstuk 5: Regeling "Actie"

Artikel 11 Doel

De regeling 'Actie' heeft als doel het stimuleren van initiatieven van eigenaren en ondernemers om tot een gezamenlijk actieplan voor verbetering van hun (winkel)straat/straten te komen. De verbetering is duurzaam of kan meermaals ingezet worden.

Artikel 12 Subsidiehoogte

De subsidie bedraagt 50% van de in artikel 6 lid 1 onder d genoemde kosten tot een maximum van €5.000,- per actieplan.

Hoofdstuk 6: Verfraaiing straatbeeld

Artikel 13 Doel

De regeling 'Verfraaiing straatbeeld' heeft als doel het stimuleren van gezamenlijke duurzame activiteiten van eigenaren en ondernemers om tot een gezamenlijke verbetering van hun (winkel)straat/straten te komen. De verbetering is duurzaam of kan meermaals ingezet worden.

Artikel 14 Subsidiehoogte

De subsidie bedraagt 50% van de in artikel 6 lid 1 onder d genoemde kosten tot een maximum van €5.000,- per activiteit.

Hoofdstuk 7: Procedurele bepalingen

Artikel 15 Subsidieaanvraag

1. De aanvrager vraagt subsidie aan door indiening van het aanvraagformulier 'Subsidieaanvraag Actieprogramma Binnenstad 2017-2018'.
2. De aanvraag gaat vergezeld van:
 - a. Een werkomschrijving c.q. plan van aanpak;
 - b. Een gespecificeerde begroting;
 - c. Een tekening en indien van toepassing de voor het project of ontwikkeling noodzakelijke vergunning(en) en/of vergunningsaanvra(a)g(en);
 - d. Een kopie van een bankafschrift met de naam van de onderneming (indien van toepassing) of de naam van de eigenaar, de naam van de bank en het rekeningnummer;
 - e. Een kopie van het uittreksel van het kadaster.
3. De aanvraag wordt minimaal 8 weken voor aanvang van de activiteiten ingediend.

Artikel 16 Beslistermijn; subsidieverlening; voorschotten

1. Binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag of aanvulling van de aanvraag beslist het College over eventuele subsidieverlening.
2. Voornoemde termijn kan door het College, met redenen omkleed, eenmalig met 4 weken worden verlengd. Hiervan wordt schriftelijk mededeling gedaan aan aanvrager.
3. In geval van subsidieverlening kan het College bij aanvang van het project een voorschot van 50% van het verleende subsidiebedrag uitbetalen. Uitbetaling van het resterende subsidiebedrag vindt plaats na de subsidievaststelling.

Artikel 17 Subsidievaststelling

1. De subsidieontvanger dient zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 12 weken na afloop van de activiteiten een aanvraag tot subsidievaststelling in, met daarbij:
 - a. een inhoudelijk verslag van de activiteiten, of een proces-verbaal van oplevering; b. een gespecificeerd overzicht van de werkelijke inkomsten en uitgaven;
 - b. Overige gegevens die uitgaven voor het project aantonen
2. Binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag tot subsidievaststelling stelt het College de subsidie vast.
3. De in het tweede lid genoemde termijn kan door of namens het College eenmalig met 4 weken worden verlengd. Een dergelijke verlenging wordt schriftelijk medegedeeld aan de subsidieontvanger.

Hoofdstuk 8: Slotbepalingen

Artikel 18 Hardheidsclausule

Het College is bevoegd om in bijzondere gevallen af te wijken van de bepalingen van deze verordening, voor zover daarmee het in artikel 3 van deze verordening gestelde doel direct of indirect wordt gediend.

Artikel 19 Bestemmingsplanprocedures

Indien en voor zover er voor de uitvoering van het project c.q. de plannen van de subsidieaanvrager een ontheffing of een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, is de aanvraag voor een dergelijke ontheffing of herziening een aangelegenheid voor de subsidieaanvrager en voor diens rekening en risico. Indien er volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieovereenkomst gesloten dient te worden, is ook deze voor rekening en risico van de subsidie-aanvrager. Een toewijzend besluit op de aanvraag voor een subsidie, houdt geen toezegging of besluit van het College in op de ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan.

Artikel 20 Intrekking oude verordening

De subsidieverordening Actieprogramma Binnenstad 2011-2015 wordt ingetrokken.

Artikel 21 Overgangsrecht

Subsidieaanvragen die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld volgens de bepalingen van de ingetrokken verordening.

Artikel 22 Inwerkingtreding en tijdsduur

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2017.
2. Deze verordening vervalt van rechtswege zodra het subsidieplafond genoemd onder artikel 5 is bereikt.

Artikel 23 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Subsidieverordening Actieprogramma Binnenstad 2017-2018.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van 03 oktober 2016,
De Griffier, De Voorzitter,
R.M. Jongedijk Dr. G.O. van Veldhuizen*

Bijlage: Rekentool

Als onrendabele top wordt beschouwd de marktwaarde van de woon- en winkelelementen binnen het pand gezamenlijk na realisatie verminderd met de inbrengwaarde (aanschafwaarde) en verminderd met de transformatiekosten voor zover hier een negatief resultaat wordt gerealiseerd. De waarden worden als volgt berekend:

De inbrengkosten: de aankoopsom van de bestaande opstal inclusief kosten koper
 Transformatiekosten: De totale bouwkosten (inclusief bijkomende kosten) per nieuwe subsidiabele woning berekend per m2 bruto vloeroppervlakte

De kapitalisatiefactor: 1 gedeeld door het bruto-aanvangsrendement (percentage) BVO: bruto vloeroppervlak

GBO: gebruiksoppervlakte

BAR: bruto aanvangsrendement, door de gemeente vast te stellen marktconforme rendementseis voor vergelijkbare huurwoningen uitgedrukt in een percentage

Tool Transformatie vastgoed**Invoer***Bestaand vastgoed*

Aankoopsom bestaande opstal
 kosten koper
 Metrage kantoor m2 bvo
 Metrage winkel m2 bvo
 Aantal woningen stuks
 Overig m2 bvo

Nieuw programma

Metrage kantoor m2 bvo
 Metrage winkel m2 bvo
 Aantal woningen stuks
 Oppervlakte per woning m2 gbo
 Oppervlakte per woning m2 bvo
 Overig m2 bvo

Huurwaardes

Huur kantoor per m2 bvo per jaar
 Huur winkel per m2 per jaar per m2 bvo per jaar
 Huur woningen per maand
 Huur per m2 per maand

Kapitalisatiefactor

BAR kantoor
 BAR winkel
 Bar woningen

Bouwkosten

Kantoren per m2 bvo
 Winkels per m2 bvo
 Woningen per m2 bvo

bijkomende kosten

Uitvoer*Waarde nieuw programma*

Waarde kantoor
 Waarde winkel
 Waarde woningen
Waarde totaal

Transformatiekosten

Kosten kantoren
 Kosten winkels
 Kosten woningen

Totale kosten

BTW 21%

Inbrengwaarde**Winst/verlies ontwikkeling**

Winst/verlies ontwikkeling excl BTW