

STIMULERINGSREGELING VERSTERKING CENTRUM

STIMULERINGSREGELING VERSTERKING CENTRUM

Gemeente Gennep



INLEIDING

Context en kaders

De *Centrumvisie en uitvoeringsprogramma Gennep 2019 - 2023* vormt het beleidskader voor de versterking van het centrum van Gennep. De gemeenteraad heeft de *Centrumvisie* vastgesteld op 23 september 2019. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn verschillende acties en instrumenten opgenomen (zie: https://www.gennep.nl/inwoners-ondernemers/centrumvisie_43508/). Deze worden grotendeels al opgepakt. Zo is onder meer een centrummanager aangesteld. In het uitvoeringsprogramma wordt daarnaast gesproken over een Stimuleringsregeling. De regeling is bedoeld om investeringen in het centrum te stimuleren die ervoor zorgen dat panden (via bouwkundige aanpassingen) beter geschikt zijn voor een commerciële invulling of dat panden geschikt worden gemaakt voor een alternatieve invulling. Denk hierbij aan wonen of activiteiten/functies anders dan detailhandel of horeca. Ook stimuleert de regeling de opknop van gevels.

Op 8 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Gennep de *Structuurvisie woningbouw in kernen - Boring Kwaliteitsmenu* vastgesteld. Deze is vervolgens overgenomen in de op 23 september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde *Omgevingsvisie gemeente Gennep*. Daarin staat onder meer het volgende: "In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (te veel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukke wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten."

Op het moment dat een (particuliere) ontwikkelaar de kwaliteitsverbeterende maatregel niet op eigen terrein realiseert, biedt de gemeente Gennep de mogelijkheid deze verplichting over te dragen aan de gemeente. In ruil voor een fondsbijdrage zorgt de gemeente dan voor de realisatie van de kwaliteitsverbetering. De projecten waar de gemeente het geld aan wil besteden, komen ten goede aan de transformatieopgave van de kernen. Met deze transformatieopgave (reconstructieopgaven) zijn aanzienlijke kosten gemoeid. De bijdragen die op grond van deze Structuurvisie worden gevraagd om een woning te mogen bouwen, kunnen het kwaliteitsfonds vullen waaruit de transformatieopgaven (mede) gefinancierd worden. Ten behoeve van de zekerstelling en verantwoording van de door de gemeente uit te voeren investeringen in kwaliteitsverbeterende maatregelen is één centraal fonds 'Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom' opgericht. De voorliggende Stimuleringsregeling versterking Centrum wordt toegevoegd aan de projecten waaruit vanuit het bovengenoemde fonds middelen naartoe vloeien. Via de regeling wordt geïnvesteerd in de transformatieopgave en een stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls in het centrum van Gennep.

Werking

De regeling voorziet in enkele spelregels over de wijze waarop middelen uit het fonds ingezet mogen worden. De Stimuleringsregeling is bedoeld om investeringen door ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum van Gennep te stimuleren en aan te jagen. In alle gevallen zal daarom sprake zijn van cofinanciering van minimaal 50%. Naast financiële middelen stelt de gemeente Gennep ook expertise vanuit de ambtelijke organisatie beschikbaar om de kwaliteit en impact van de initiatieven voor het centrum te optimaliseren. Een belangrijk onderdeel van de regeling is daarmee ook het gesprek met initiatiefnemers over de context, impact van het initiatief (zowel in termen van beeldkwaliteit als in ruimtelijk economisch opzicht) en de vervolgstappen richting planuitwerking en realisatie.

Op de onderstaande kaart is het werkingsgebied (het centrum van Gennep) opgenomen. Voor de inzet van de regeling is een startbudget van € 100.000,- beschikbaar gesteld vanuit het budget dat bedoeld is voor het opknappen van oudere wijken en buurten. Daarnaast wordt het budget aangevuld via transformatie initiatieven waarbij woningen worden toegevoegd. Relevant om te vermelden is hierbij het feit dat het gaat om woningen die NIET reeds op grond van het geldende bestemmingsplan inclusief de geldende flexibiliteitsbepalingen gerealiseerd kunnen worden. Het geldende bestemmingsplan Kern Gennep biedt echter nogal wat flexibiliteit om appartementen boven winkels te realiseren. De bijdrage zal derhalve dan ook incidenteel zijn. Na uitputting van het budget of uiterlijk na 1 jaar dient een evaluatie plaats te vinden van de regeling.



Totstandkoming

Deze regeling is tot stand gekomen in samenwerking met de projectgroep 'begeleiden en aanjagen van transformatie' bestaande uit ondernemers en vastgoedeigenaren. De projectgroep heeft een advies geformuleerd voor de regiegroep die toeziet op de uitvoering van de *Centrumvisie*.

STIMULERINGSREGELING VERSTERKING CENTRUM

Artikel 1. Doel van de regeling

Deze regeling heeft als doel binnen het centrum van Gennep:

- a. een bijdrage te leveren aan de ruimtelijk-economische versterking van het centrum en de aanpak van leegstand door het stimuleren van duurzame investeringen in commercieel vastgoed;

- b. het verbeteren van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en leefomgeving waardoor een positiever vestigingsklimaat ontstaat voor nieuwe ondernemers / investeerders door het stimuleren van gevelverbetering van panden.

Artikel 2. 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.
2. gevelverbetering sec van een pand, voor zover deze activiteit geen deel uitmaakt van de onder lid 1 genoemde bouwkundige aanpassingen.

Artikel 3. Aanvaardbare kosten

1. De in artikel 2, lid 1 bedoelde kosten hebben betrekking op bouwkundige aanpassingen met een duurzaam karakter die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering (Casco-plus) of de beoogde transformatie van een pand naar wonen, niet zijnde kamerverhuur, en/of een andere gewenste functie, niet zijnde detailhandel of horeca. 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 brandwerendheid 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.).

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 2 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 beeldkwaliteitplan. 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 2 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;
- d. niet noodzakelijke of bovenmatige kosten.

Artikel 4. Aanvraag

1. De subsidieaanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders met gebruikmaking van het vastgestelde aanvraagformulier.
2. In afwijking van artikel 4 algemene subsidieverordening bestaat een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 2, lid 1 uit een businesscase, die minimaal de volgende elementen bevat:
 - a. onderbouwing noodzaak bouwkundige aanpassingen en meerwaarde voor het centrum van Gennep;
 - b. open en transparante begroting van de bouwkundige aanpassingen, ondersteund met offertes;
 - c. een verklaring "de-minimissteun";
 - d. er is sprake van een match tussen aanvrager en een ondernemer in de vorm van een schriftelijke principeovereenstemming tot het sluiten van een huurovereenkomst voor minimaal 2 jaar.
3. Een aanvraag voor subsidie gevelverbetering bevat minimaal de volgende elementen:
 - a. onderbouwing noodzaak gevelverbetering en/of meerwaarde voor de centrumvisie Gennep;
 - b. offerte(s) gevelverbetering;
 - c. tekening van de bestaande en nieuwe toestand, tenzij een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend.

Artikel 5. Algemene subsidiecriteria

Aanvrager komt alleen in aanmerking voor een subsidie als bedoeld in artikel 2 wanneer voldaan wordt aan de volgende algemene criteria:

- a. het pand heeft een commerciële bestemming en is gelegen in het centrum, zoals aangegeven op de bij deze regeling horende kaart;
- b. de voorgenomen bouwkundige aanpassing past binnen het vigerende regionale- en gemeentelijke beleid;
- c. voor elk van de in artikel 2 genoemde subsidiesoorten afzonderlijk bedraagt het investeringsbedrag minimaal € 2.000,- per pand;
- d. de subsidie wordt uitbetaald aan aanvrager en bestaat uit maximaal € 10.000,- per pand en niet meer dan de daadwerkelijke, aanvaardbare investeringskosten;
- e. voor een pand kan maximaal éénmaal een subsidie voor elk van de afzonderlijk in artikel 2 genoemde subsidiesoorten worden verstrekt;
- f. de economische levensvatbaarheid van de onderneming dient te blijken uit een te overleggen ondernemingsplan en/of informatie zoals jaarrekeningen;
- g. aanvrager verkeert niet in staat van faillissement en/of er is ook geen surséance van betaling voor hem aangevraagd;
- h. de financiering mag geen betrekking hebben op de sanering van schulden dan wel op afbouw van bedrijfsactiviteiten;
- i. de (bouwkundige) aanpassingen c.q. activiteiten voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- j. aanvrager is in het bezit van de benodigde vergunningen;
- k. ingeval van transformatie als beschreven in artikel 3, lid 1, stemt de aanvrager 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;
- l. in geval van transformatie als beschreven in artikel 3, lid 1, 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;
- m. in geval van transformatie als beschreven in artikel 3, lid 1, zal de eigenaar 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 5 lid d verhoogd met € 50.000,-;

- n. in geval van transformatie als beschreven in artikel 3, lid 1, zal de ontvanger van de subsidie geen planschade bij het definitief vervallen van de bestemming claimen.

Artikel 6. Subsidietoekenning

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 7. Subsidieplafond

1. Het subsidieplafond voor de op grond van deze regeling te verstrekken subsidies bedraagt € 100.000,-.
2. Het subsidieplafond geldt voor de duur van deze regeling.

Artikel 8. 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 5 lid k, niet is ondertekend en overgelegd; of
 - d. de onderneming niet levensvatbaar is op grond van het ingediende ondernemingsplan en bijbehorende stukken.

Artikel 9. 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.

Artikel 10. 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 11. Betaling en bevoorschotting

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

Artikel 12. 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.

Artikel 13. Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen deze verordening, met uitzondering van de artikelen 1 en 2, in individuele gevallen buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover de toepassing van die bepalingen voor de subsidieaanvrager of -ontvanger gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot de met de betrokken bepalingen te dienen doelen.
2. Toepassing van het eerste lid wordt gemotiveerd in het besluit en hiervan wordt periodiek verslag gedaan aan de raad.

Artikel 17. Slotbepalingen

1. Deze verordening/regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze verordening/regeling kan worden aangehaald als: Stimuleringsregeling versterking Centrum

*Aldus besloten in de collegevergadering d.d. 21 juli 2020,
Het college voornoemd,
De secretaris, Mevrouw J.M. Nijland
De burgemeester, De heer W.I.I. van Beek*