

## Verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2019

Zaaknummer: 1763175

Betreft: Initiatiefvoorstel: Wonen boven en in winkels

De Raad van de gemeente Hoorn besluit:

- De verordening stimuleringsregeling “wonen boven en in winkels” vast te stellen,
- De verordening stimuleringsregeling “wonen boven en in winkels” op 1 januari 2020 in werking te laten treden

Hoorn, 26 februari 2019

de griffier,

de voorzitter,

### Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. woning: iedere woonruimte bestemd en in gebruik voor zelfstandige permanente bewoning als zodanig;
- b. aanvrager: de eigenaar van een object die de aanvraag voor stimuleringsbijdrage indient;
- c. eigenaar: de eigenaar van een pand. Onder eigenaar wordt ook verstaan:
  1. een vereniging van eigenaren;
  2. degene die het recht van erfpacht heeft;
  3. de houder van een recht van opstal;
  4. de houder van een appartementsrecht;
  5. degene die een beperkt zakelijk recht (vruchtgebruik) heeft;
- d. sociale verhuurder: een toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- e. particuliere verhuurder: de natuurlijke of rechtspersoon die één of meer woningen verhuurt en die geen toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- f. eigenaar-bewoner: de eigenaar die de eigen woning zelf bewoont;
- g. plan: een omschrijving van de te treffen voorzieningen;
- h. kosten van het plan: hiertoe behoren (indien door burgemeester en wethouders verplicht gesteld):
  1. de gespecificeerde aanneemsom;
  2. het architectenhonorarium;
  3. technisch onderzoek aan de woning en/of het complex woningen;
  4. adviezen van erkende deskundigen op het gebied van constructies, installaties en/of bouwfysica; doeleinden zoals omschreven in deze verordening;
- i. stimuleringsbijdrage: een bijdrage ineens in de kosten voor doeleinden zoals omschreven in deze verordening;
- j. subsidieplafond: een jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen plafond voor het op grond van deze verordening verstrekken van stimuleringsbijdragen voor het project wonen boven en in winkels

### Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op:
  - a. Het verstrekken van een stimuleringsbijdrage voor het realiseren van zelfstandige huur- of koopwoningen boven winkels en andere functies in de binnenstad binnen een bestaand gebouw.
  - b. Het verstrekken van een stimuleringsbijdrage voor het realiseren van zelfstandige huur- of koopwoningen in winkels en andere functies in de binnenstad binnen een bestaand gebouw, met uitzondering van de locaties zoals genoemd in artikel 2 lid 2.
  - c. Een aanvraag voor een stimuleringsbijdrage kan worden ingediend door sociale verhuurders, particuliere verhuurders, eigenaren van huur- en koopwoningen en initiatiefnemers voor het realiseren van huur- en koopwoningen.

- d. Onder de binnenstad wordt verstaan het gebied dat is gelegen binnen de singels.
2. De volgende straten zijn uitgesloten van de toepassing van artikel 3a: Grote Noord, Kleine Noord, Nieuwsteeg, Lange Kerkstraat, Gedempte Turfhaven, Breed (tussen Achterom en Veemarkt), Gouw, Nieuwstraat en Kerkstraat.

### **Artikel 3 Stimuleringsbijdragen “wonen boven winkels”**

1. Een stimuleringsbijdrage wordt alleen toegekend voor plannen waarvan de goedgekeurde geraamde kosten € 2.000,- of meer bedragen. Dit bedrag geldt per woning of complex indien sprake is van een complexgewijze aanpak.
2. Een stimuleringsbijdrage wordt verstrekt voor het realiseren van een zelfstandige woning boven winkels en andere functies in de binnenstad zoals bedoeld in artikel 2.

### **Artikel 3a Stimuleringsbijdrage “wonen in winkels”**

1. Een stimuleringsbijdrage wordt alleen toegekend voor plannen waarvan de goedgekeurde geraamde kosten € 2.000,- of meer bedragen. Dit bedrag geldt per woning of complex indien sprake is van een complexgewijze aanpak.
2. Een stimuleringsbijdrage wordt verstrekt voor het realiseren van een zelfstandige woning in een winkel en andere functies in de binnenstad zoals bedoeld in artikel 2.

### **Artikel 4 Maximale stimuleringsbijdrage**

1. De maximale stimuleringsbijdrage zoals bedoeld in artikel 2, sub a. bedraagt 50% van de goedgekeurde kosten met een maximum van 10.000,- per woning.
2. Indien het, in aanvulling op het bepaalde in lid 1, gaat om een huurwoning met een huur beneden de maximale aftoppingsgrens zoals deze op grond van de Wet op de huurtoeslag van toepassing is verklaard, kan een extra bijdrage worden verstrekt van maximaal € 2.500,- per woning.
3. Indien het in aanvulling op het bepaalde in lid 1 gaat om het realiseren van een aparte opgang voor een bovenwoning of een aantal bovenwoningen, kan een extra bijdrage worden verstrekt van 50% van de goedgekeurde kosten voor de zelfstandige opgang met een maximum van € 2.500,- per project.
  - a. Voor een desbetreffende opgang aansluitend op het Grote Noord geldt een maximum bijdrage van € 4.500,- per project.
4. De maximale stimuleringsbijdrage zoals bedoeld in artikel 2, sub b. bedraagt 50% van de goedgekeurde kosten met een maximum van 7.000,- per woning.

### **Artikel 5 Voorrang**

1. Burgemeester en wethouders geven ten aanzien van aanvragen op grond van artikel 2, sub a, voorrang aan aanvragen van sociale verhuurders, niet winstbeogende instellingen en/of complexgewijze aanpak in combinatie met herstructurering van de woonomgeving.
2. Voor de in lid 1 genoemde aanvragen kunnen burgemeester en wethouders, binnen de marges van de eventueel vastgestelde subsidieplafonds en zo nodig vooruitlopend op concrete aanvragen, bedragen reserveren voor in ontwikkeling zijnde projecten.
3. Met inachtneming van het gestelde in de leden 1 en 2 worden aanvragen op volgorde van binnenkomst behandeld.

### **Artikel 6 Vereisten aanvraag**

1. De schriftelijke aanvraag wordt in tweevoud ingediend bij burgemeester en wethouders. Hierbij worden de volgende stukken bijgevoegd:
  - a. tekeningen die een goed inzicht geven in de te treffen voorzieningen;
  - b. een onafhankelijk en deskundig opgesteld rapport met technische onderbouwing van het plan;
  - c. een werkomschrijving;
  - d. een gespecificeerde begroting van kosten;
  - e. het te realiseren energielabel, minstens energielabel C.

### **Artikel 7 Beslistermijn**

Burgemeester en wethouders nemen binnen 8 weken een beslissing op een ingediende aanvraag. De aanvrager wordt binnen 2 weken schriftelijk op de hoogte gesteld van deze beslissing.

### **Artikel 8 Subsidieplafond**

1. Een aanvraag voor een stimuleringsbijdrage wordt afgewezen als het beschikbare subsidieplafond is bereikt.
2. De gemeenteraad wordt schriftelijk geïnformeerd, indien 90 procent van het beschikbare budget is gereserveerd of verstrekt.

### **Artikel 9 Voorwaarden stimuleringsbijdrage**

1. De stimuleringsbijdrage wordt toegekend onder de voorwaarde dat:
  - a. op de datum van toekenning niet mag zijn begonnen met de uitvoering van de werkzaamheden, tenzij burgemeester en wethouders van deze voorwaarde vooraf schriftelijk ontheffing hebben verleend;
  - b. binnen 1 jaar na de voorlopige toekenning een aanvang moet zijn gemaakt met de uitvoering van de werkzaamheden;
  - c. binnen 2 jaar na de voorlopige toekenning de werkzaamheden moeten zijn uitgevoerd;
  - d. de uitvoering van de werkzaamheden gebeurt door bedrijven die in het bezit zijn van een vergunning op grond van het Vestigingsbesluit bedrijven;
2. Er aan door burgemeester en wethouders met de controle belaste personen, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden, toegang wordt verleend tot de desbetreffende panden.
3. De woning/woningen dien(t)(en) na uitvoering van het werk te voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit zoals dat gold op het moment van indienen van de aanvraag.

### **Artikel 10 Uitsluitinggrond**

Er wordt geen stimuleringsbijdrage verstrekt voor:

- a. voorzieningen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet als sober en doelmatig zijn aan te merken;
- b. voorzieningen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet in het belang van de volkshuisvesting en/of de leefbaarheid zijn.

### **Artikel 11 Gereedmelding**

1. Nadat de werkzaamheden conform het op grond van artikel 7 goedgekeurde plan zijn uitgevoerd dient het plan gereedgemeld te worden bij burgemeester en wethouders. Deze gereedmelding dient binnen 12 maanden na uitvoering van de werkzaamheden te zijn ingediend.
2. Bij de gereedmelding dient te worden ingediend:
  - a. een specificatie van de werkelijk gemaakte kosten (indien verplicht gesteld);
  - b. alle betalingsbewijzen of een accountantsverklaring;
  - c. een verklaring dat bij de uitgevoerde werkzaamheden is voldaan aan de voorwaarden verbonden aan de toekenning van de lening.
  - d. een verklaring dat de woningen zullen worden verhuurd voor een huurprijs die is gelegen beneden de maximale aftoppingsgrens zoals deze op grond van de wet op de huurtoeslag is vastgesteld, dan wel zullen worden verkocht tegen een prijs die is gelegen beneden de jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen maximale stichtingskosten voor de categorie "goedkope koopwoningen".
  - e. voor de bepalingen uit artikel 11, lid 2d geldt voor de vaststelling van de maximale huurprijs dan wel de maximale koopprijs het jaar waarin de woningen worden opgeleverd.

### **Artikel 12 Vaststelling stimuleringsbijdrage**

1. Burgemeester en wethouders besluiten binnen 8 weken na ontvangst van de gereedmelding tot definitieve vaststelling van de bijdrage.
2. De vaststelling gebeurt op basis van de door burgemeester en wethouders goedgekeurde werkelijke kosten.

3. Na definitieve vaststelling van de kosten zal de bijdrage binnen 4 weken worden uitbetaald op een door de aanvrager opgegeven bank- of girorekening.

#### **Artikel 13 Intrekking beschikking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een beschikking geheel of gedeeltelijk intrekken als:
  - a. niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorwaarden;
  - b. de stimuleringsbijdrage is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Burgemeester en wethouders trekken de beschikking in ieder geval in indien de aanvrager meldt dat de desbetreffende werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
3. Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de al betaalde stimuleringsbijdrage geheel of gedeeltelijk en met vergoeding van de wettelijke rente terugvorderen onder de mogelijkheid van beslaglegging.

#### **Artikel 14 Hardheidsclausule**

Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze verordening, mits de aard en strekking van deze verordening niet wordt aangetast.

#### **Artikel 15 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag nadat zij openbaar is bekendgemaakt en kan worden aangehaald als: Verordening Stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2019.