

Subsidieregeling Transformatiefonds Westland

Het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 3, derde en vierde lid en artikel 4 van de Algemene subsidieverordening Westland 2016;

overwegende dat: het de wens is om gebruiksfuncties in transformatiegebieden conform detailhandelsvisie, evenals gebruiksfuncties buiten de hoofdwinkelcircuits conform detailhandelsvisie te transformeren naar meer gewenste gebruiksfuncties, zoals bijvoorbeeld wonen, en middels verplaatsingen een compacter winkelaanbod te bewerkstelligen, en dat daarom de Subsidieregeling Transformatiefonds Westland wordt vastgesteld;

besluit vast te stellen de volgende subsidieregeling:

Subsidieregeling Transformatiefonds Westland

Artikel 1 - Begripsbepaling

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. transformatiefonds: de Subsidieregeling Transformatiefonds Westland;
- b. winkelgebied: een eenduidig gebied in de dorpscentra van de Westlandse dorpskernen waar detailhandel is geconcentreerd;
- c. dorpscentra van de Westlandse dorpskernen: het centrum van de in Westland gelegen dorpskernen, te weten: De Lier, 's-Gravenzande, Honselersdijk, Kwintsheul, Maasdijk, Monster, Naaldwijk, Poeldijk en Wateringen;
- d. dorpskern: het gebied binnen de bebouwde kom van de Westlandse dorpen;
- e. detailhandelsvisie: de Detailhandelsvisie Westland 2021-2026, zoals deze op 16 maart 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad van Westland;
- f. transformatiegebied: in de detailhandelsvisie Westland 2021-2026 zijn in de dorpskernen straten gearceerd waar transformatie gewenst is van retailfuncties naar bijvoorbeeld woonfuncties;
- g. hoofdwinkelcircuit: in de detailhandelsvisie Westland 2021-2026 zijn in de winkelgebieden straten aangeduid als hoofdwinkelcircuit, waar primair detailhandel gewenst is;
- h. pand: een gebouw dat in gebruik is voor centrumgerichte bedrijfsactiviteiten conform detailhandelsvisie, zoals bijvoorbeeld: detailhandels-, dienstverlenings-, horeca- en leisure-activiteiten.

Artikel 2 - Doel van het transformatiefonds

Het doel van het transformatiefonds is om transformatie in en verplaatsingen naar Westlandse dorpskernen versneld op gang te laten komen, waardoor bijgedragen wordt aan aantrekkelijke en toekomstbestendige winkelgebieden en er meer ruimte wordt gecreëerd voor woondoeleinden buiten de winkelgebieden.

Artikel 3 - Verhouding Algemene subsidieverordening Westland 2016

De verordening is van toepassing, voor zover in deze regeling daarvan niet wordt afgeweken.

Artikel 4 - Subsidiabele activiteiten

Subsidie kan worden verleend ten behoeve van:

- a. tegemoetkoming in (ver)bouwkosten, bijvoorbeeld voor onderzoekskosten (voor aanvraag van de omgevingsvergunning) voor de inhuur van een bouwtechnicus, financieel adviseur, of architect, maar ook ten behoeve van de dekking van onrendabele toppen, bouwkosten en overige kosten die met de bouw gemoeid gaan;
- b. tegemoetkoming in de verplaatsingskosten voor ondernemers die gevestigd zijn in panden in Westland die van buiten de hoofdwinkelcircuits in het kader van de transformatie verhuizen naar de hoofdwinkelcircuits (o.a. kosten voor verhuizing, inrichting, media- en marketing);
- c. tegemoetkoming in de huurkosten voor ondernemers die gevestigd zijn in panden in Westland buiten de hoofdwinkelcircuits en die wegens transformatie hun onderneming verplaatsen naar de hoofdwinkelcircuits;
- d. overige activiteiten die verbonden zijn aan de betreffende transformatie, maar hierboven niet expliciet zijn omschreven.

Artikel 5 - Subsidiabele kosten

1. Subsidie wordt alleen verstrekt voor kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de subsidiabele activiteiten.

2. Indien in de aanvraag personele kosten zijn opgenomen, dan moeten deze worden onderbouwd met het aantal uren en het uurtarief per medewerker.

Artikel 6 - Subsidieplafond

- Het subsidieplafond betreft € 500.000,-.
- Het college kan besluiten het subsidieplafond aan te passen.

Artikel 7 - Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie ten behoeve van de tegemoetkoming in (ver)bouwkosten, zoals genoemd in artikel 4 onder a van deze subsidieregeling, bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 15.000,-.
2. De hoogte van de subsidie ten behoeve van de tegemoetkoming in verhuiskosten, zoals genoemd in artikel 4 onder b van deze subsidieregeling, bedraagt eenmalig € 10.000,-.
3. De hoogte van de subsidie ten behoeve van de tegemoetkoming in huurkosten, zoals genoemd in artikel 4 onder c van deze subsidieregeling, bedraagt 12 keer het verschil tussen de oude en nieuwe maandhuur, met een maximum van € 5.000,-.
4. De hoogte van de subsidie ten behoeve van de tegemoetkoming van overige activiteiten die verbonden zijn met de betreffende transformatie, zoals genoemd in artikel 4 onder d van deze subsidieregeling, bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 50.000,-.
5. Indien toepassing van lid a tot en met d van artikel 4 ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 1.000,- wordt de subsidie niet verstrekt.

Artikel 8 - De aanvrager

De subsidie kan voor de subsidiabele activiteiten van artikel 4 worden aangevraagd door een rechtspersoon of natuurlijk persoon.

Artikel 9 - Bij de aanvraag in te dienen gegevens

1. Als een subsidieaanvraag wordt gedaan voor de subsidiabele activiteiten genoemd in artikel 4 onder a en d, dan bevat de aanvraag:
 - a. een eventuele kopie van een uittreksel Kamer van Koophandel;
 - b. eventuele co-financieringsverklaringen van de co-financiers;
 - c. een projectplan, met daarin een omschrijving van de activiteit waarvoor subsidie wordt gevraagd;
 - d. een toelichting op de wijze waarop en de mate waarin de activiteit waarvoor subsidie wordt gevraagd een bijdrage levert aan de doelstelling van de subsidie;
 - e. een gespecificeerde begroting, die inzicht geeft in de geraamde inkomsten en uitgaven voor zover deze betrekking hebben op de activiteit waarvoor subsidie wordt gevraagd, en waar relevant een exploitatiebegroting;
 - f. een tijdsplanning waaruit blijkt dat de activiteit waarvoor subsidie wordt gevraagd binnen 6 maanden wordt aangevangen en binnen 2 jaar is uitgevoerd.
2. Bij een aanvraag voor de subsidiabele activiteit genoemd in artikel 4 onder b en c bevat de aanvraag:
 - a. een kopie van een uittreksel Kamer van Koophandel;
 - b. de getekende huurovereenkomst van de oude en nieuwe locatie;
 - c. een gespecificeerde begroting, die inzicht geeft in de geraamde inkomsten en uitgaven voor zover deze betrekking hebben op de activiteit waarvoor subsidie wordt gevraagd en de exploitatie van het bedrijf daarna.
 - d. een tijdsplanning waaruit blijkt dat de activiteit waarvoor subsidie wordt gevraagd binnen 6 maanden wordt aangevangen en binnen 1 jaar is uitgevoerd.

Artikel 10 – Toekenningscriteria

1. Aanvragen worden in volgorde van binnenkomst behandeld. De datum waarop de aanvraag volledig is, geldt als de datum van binnenkomst.
2. De activiteiten komen enkel in aanmerking voor subsidie, indien de activiteiten een bijdrage leveren aan transformatie en verplaatsingen in Westlandse dorpskernen waardoor bijgedragen wordt aan het versterken van aantrekkelijke winkelcentra, en/of er meer ruimte wordt gecreëerd voor woondoeleinden buiten de winkelcentra.
3. Aanvragen worden getoetst door een ambtelijke adviesgroep. De adviesgroep toetst de aanvraag aan deze subsidieregeling en de Detailhandelsvisie Westland 2021-2026.

Artikel 11 – Vaststelling en betaling

1. Voor de vaststelling van de subsidie voor activiteiten in artikel 4, onder a en d, dient het projectplan volledig te zijn uitgevoerd, binnen de aangegeven tijdsplanning in artikel 9, onder 1 f.
2. Voor de vaststelling van de subsidie voor activiteiten in artikel 4, onder b en c, dient de activiteit volledig te zijn uitgevoerd, binnen de aangegeven tijdsplanning in artikel 9 onder 2 d.
3. Betaling geschiedt bij afronding van de subsidieactiviteit en na vaststelling van de subsidie.
4. Op verzoek van de subsidieontvanger kan een voorschot worden verleend van maximaal 50% van het verleende bedrag.

Artikel 12 – Sociaal maatschappelijke bijdrage

1. De aanvrager van een subsidie wordt gevraagd een sociaal maatschappelijk bijdrage op te nemen in het projectplan.
2. De sociaal maatschappelijke bijdrage wordt meegenomen in de toetsing door de ambtelijke adviesgroep.
3. De sociaal maatschappelijke bijdrage is niet verplicht.

Artikel 13 - Weigeringsgronden en buiten behandelingstelling

1. Subsidie kan worden afgewezen, indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
 - a. de activiteiten uit de aanvraag dragen niet of onvoldoende bij aan de doelstellingen of de effectiviteit en de impact van de activiteiten waarvoor subsidie wordt gevraagd staan niet in verhouding tot de hoogte van de gevraagde subsidie;
 - b. de aanvrager voldoet niet aan de voorwaarden die in deze subsidieregeling zijn gesteld om voor een financiële bijdrage in aanmerking te komen;
 - c. de activiteit heeft eerder subsidie ontvangen van gemeente Westland;
 - d. de activiteiten waarvoor de aanvraag wordt ingediend worden niet uitgevoerd binnen de gemeentegrenzen van Westland;
 - e. het subsidieplafond is bereikt;
 - f. de activiteit in strijd is met gemeentelijk beleid, verordeningen en/of bestemmingsplannen en waarbij door middel van een procedure geen medewerking kan worden verleend aan afwijking van de betreffende strijdigheid;
 - g. uit de gespecificeerde begroting blijkt dat een gemeentelijke subsidie niet noodzakelijk is voor het uitvoeren van de activiteit(en).
2. Een aanvraag voor eenzelfde project, die eerder op inhoudelijke gronden is afgewezen, wordt niet meer in behandeling genomen, tenzij de inhoud van de aanvraag substantieel is gewijzigd en de aanvrager hiervan melding maakt.

Artikel 14 - Inwerkingtreding en werkingsduur

1. Deze regeling treedt op de dag na bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze in werking.
2. Deze regeling kan worden aangehaald als Subsidieregeling Transformatiefonds Westland.
3. Deze regeling is van kracht zolang de Detailhandelsvisie Westland 2021-2026 in werking is, maar uiterlijk tot en met 31 december 2026.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders op 24 mei 2022.

de secretaris
A.C. Spindler

de burgemeester
B.R. Arends

Toelichting algemeen

In maart 2021 is de Detailhandelsvisie Westland 2021-2026 vastgesteld. De visie schetst de ambitie om samen met vastgoedeigenaren en ondernemers actief en versneld aan de slag te gaan met transformatie en het aanpakken van leegstand. Om deze reden is de wens ontstaan om een transformatiefonds in het leven te roepen. Het fonds moet ervoor dienen om dorpskernen compact en vitaal te houden en meer ruimte te bieden voor woningen.

Aanvragers in Westland dragen zelf actief activiteiten aan, die in aanmerking kunnen komen voor een bijdrage vanuit het subsidiebudget, waarbij cofinanciering een nadrukkelijke voorwaarde is.

Toelichting artikelsgewijs

Artikel 2 - Doel van de subsidieregeling

Deze subsidieregeling is erop gericht om de Westlandse winkelgebieden nu en in de toekomst aantrekkelijk te houden. Om vitaal te blijven moeten de winkelgebieden compacter worden, transformatie is daarvoor essentieel. Deze subsidieregeling helpt deze transformaties sneller op gang te brengen, door ondernemers en vastgoedeigenaren financieel te ondersteunen.

Aspecten zoals online-verkoop, gedragsverandering van bezoekers en bevolkingsgroei hebben effect op de winkelcentra in de Westlandse dorpskernen. Delen van de winkelgebieden zijn momenteel niet toekomstbestendig, voorzieningen liggen (te) verspreid of er heerst leegstand. In de Detailhandelsvisie Westland 2021-2026 zijn deze straten aangewezen als transformatiegebieden. Met het compacter maken van de winkelgebieden kan worden geanticipeerd op de toekomstige veranderingen en kan tevens ruimte worden geboden voor woondoeleinden. Dit geldt ook voor winkel- of bedrijfsbestemmingen buiten de dorpscentra maar binnen de dorpskern, die op termijn als woonfunctie meer perspectief zouden hebben.

Artikel 4 - Subsidiabele activiteiten

Subsidieaanvragen kunnen worden verleend, indien de aanvragen het doel (zoals omschreven in artikel 2) dienen.

In artikel 4 onder a staat vermeld dat tegemoet wordt gekomen in de bouw- en verbouwkosten die door de aanvrager worden gemaakt ten behoeve van de transformatie van een bedrijfspand of winkelpand buiten het kernwinkelgebied naar een woning. Bij ruimtelijke procedures als gevolg van transformaties zijn doorgaans bepaalde onderzoeken noodzakelijk. Hierbij is inhuur van externe onderzoeksbureaus vaak nodig. Zo kan het gaan om de inhuur van een bouwtechnicus, financieel adviseur, of architect. Een deel van deze kosten wordt vanuit de regeling vergoed.

In sommige gevallen is het zo dat de transformatiekosten hoger zijn dan de opbrengsten van het vastgoed, dan spreken we over zogenaamde onrendabele toppen. Dit vormt een drempel om over te gaan tot transformatie. De Subsidieregeling Transformatiefonds Westland biedt ook een tegemoetkoming voor deze onrendabele toppen, mits ze aantoonbaar zijn. Ook bouwkosten en overige kosten die met de bouw gemoeid gaan behoren tot de mogelijkheden van dit fonds.

In artikel 4 onder b wordt aangegeven dat voor de verplaatsingskosten die worden gemaakt in het kader van de transformatie een eenmalige bijdrage wordt vergoed. We vinden het belangrijk dat ondernemers van centrumgerichte voorzieningen (o.a. detailhandel, horeca of leisure) die willen verplaatsen van buiten naar binnen de hoofdwinkelcircuits hierin zo goed mogelijk worden gefaciliteerd. Hierbij kan het gaan om ondernemers gelegen in de transformatiegebieden zoals benoemd in de Detailhandelsvisie Westland 2021-2026, evenals ondernemers die bijvoorbeeld vanuit verspreide bewinkeling in de woonkern willen verplaatsen naar het hoofdwinkelcircuit. Verhuiskosten kunnen hoog oplopen, met name als het gaat om zware of kwetsbare apparatuur. Met de tegemoetkoming kan een verhuisbedrijf worden ingeschakeld die de volledige inboedel zowel kan inpakken op de oude locatie, als uitpakken op de nieuwe locatie binnen het hoofdwinkelcircuit. Daarnaast vraagt een verplaatsing veelal ook om een gedeeltelijke herinrichting van het nieuw te betrekken pand, eventuele aankondigingen van de verhuizing via (sociale) media, maar ook een officiële opening. Het fonds schiet tot maximaal €10.000 bij op dergelijke kosten.

In artikel 4 onder c is beschreven dat we ondernemers in winkelpanden of bedrijfspanden in Westland buiten de hoofdwinkelcircuits, die wegens transformatie hun onderneming verplaatsen naar de hoofdwinkelcircuits, tegemoetkomen in de huurkosten. De huurprijs in het hoofdwinkelcircuit ligt doorgaans hoger dan daarbuiten. Dit kan een barrière vormen voor ondernemers om te verhuizen. Daar tegenover is het hoofdwinkelcircuit veelal een aantrekkelijkere locatie voor ondernemers, er is meer traffic, wat meer potentiële klanten c.q. omzet oplevert. Om de hogere huurprijs de eerste periode te dekken is een eenmalige tegemoetkoming beschikbaar gesteld. De subsidiehoogte bedraagt een maximaal bedrag van € 5.000,- dat berekend wordt op basis van 12 keer het verschil tussen de kale oude huurprijs en de kale nieuwe huurprijs. Deze subsidie wordt slechts toegekend aan ondernemers van centrumgerichte functies die zich vestigen in of verplaatsen naar de hoofdwinkelcircuits van de dorpscentra in de Westlandse dorpskernen, zoals omschreven in de detailhandelsvisie van de gemeente Westland.

In artikel 4 onder d is een tegemoetkoming opgenomen van overige activiteiten die verbonden zijn met de betreffende transformatie, maar hierboven niet expliciet zijn omschreven. De activiteit moet in elk geval bijdragen aan de doelstelling van de subsidieregeling, zoals omschreven in artikel 2. Iedere activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd wordt beoordeeld door de ambtelijke adviesgroep.

Artikel 7 – Subsidiehoogte

Als een subsidieaanvraag wordt gedaan voor de subsidiabele activiteiten genoemd in artikel 4 onder a, b, c, of d worden de subsidiabele kosten tot een maximumbedrag door de gemeente gesubsidieerd, dan al niet middels cofinanciering. Het overige deel dient de aanvrager zelf of met hulp van derden te financieren. Bij een aanvraag voor een tegemoetkoming voor activiteiten zoals genoemd in artikel 4 onder b wordt er een vast bedrag van € 10.000,- aan subsidie verstrekt.

Artikel 8 – De aanvrager

Aanvrager subsidiabele activiteiten onder artikel 4 kunnen worden aangevraagd door zowel een rechtspersoon of natuurlijk persoon, zoals bijvoorbeeld een eenmanszaak. Een rechtspersoon dient de doelstelling te hebben om collectieve belangen te behartigen ten behoeve van de Westlandse winkelcentra. Deze rechtspersonen kunnen enkel een aanvraag indienen voor deze subsidie om zorg te dragen dat er geen individuele belangen van bijvoorbeeld een individuele ondernemer worden behartigd.

Artikel 10 – Toekenningscriteria

De ambtelijke adviesgroep, zoals omschreven in artikel 10, lid 4 betreft een adviesgroep bestaande uit twee beleidsmedewerkers economie, waarvan een MKB, Detailhandel, Horeca & Markten en een behandelaar subsidies vanuit economie, met daarnaast de transformatiemanager. De betreffende ambtenaren zijn vanuit hun vakdiscipline relevant voor beoordeling van de doelmatigheid van de aanvragen en diens toekenning.

Artikel 12 – Sociaal maatschappelijke bijdrage

De aanvragers van een subsidie wordt gevraagd een sociaal maatschappelijk bijdrage op te nemen in het projectplan. Hierbij kan gedacht worden aan het (indirect) inzetten van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij het uitvoeren van de activiteiten waarvoor de subsidie wordt ontvangen, een (al dan niet) financiële bijdrage aan een lokale (sport)vereniging, het beschikbaar stellen van stage-, of leerwerkplekken of het organiseren van een activiteit die bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het winkelgebied als geheel.