

Subsidieregeling centrumplan Leens

Het college van burgemeester en wethouders gemeente Het Hogeland;
gelet op:

- artikel 4:23, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- de Algemene Subsidieverordening Het Hogeland 2019;

gezien de Detailhandelsvisie Het Hogeland

Overwegende

- dat in gemeente Het Hogeland wordt gewerkt aan programma's voor het versterken van de centrum- en regiofunctie van Leens met als doel om door een goed voorzieningenniveau een aantrekkelijk, vitaal en compact centrum te bieden en daarmee bij te dragen aan de algemene leefbaarheid van Leens en van het omliggende verzorgingsgebied;
- dat een toekomstbestendig centrum van Leens, meer specifiek in en rond Winkelcentrum De Marren, van groot belang is. De verzorgingsfunctie van Leens is bovenlokaal. De omliggende dorpen zijn voor hun dagelijkse en frequente aankopen grotendeels georiënteerd op Leens.
- dat het wenselijk is om de (voormalige) ondernemers in het centrum van Leens te stimuleren om:
- te investeren in het vastgoed van hun ondernemingen, onder meer door hen te faciliteren bij het verplaatsen van hun bedrijf binnen het kernwinkelgebied.
- het reeds leegstaande of na verplaatsing achterblijvende bedrijfspand in het transformatiegebied te transformeren naar een andere gebruiksfunctie, niet zijnde detailhandel of detailhandel ondersteunende dienstverlening en/of – horeca (bij voorbeeld richting (een) levensloopbestendige woning(en)).
- dat de gemeente in 2021 middelen uit het Nationaal Programma Groningen (NPG) heeft verkregen om bovenbedoelde ontwikkelingen in het centrum van Leens een extra stimulans te geven.

besluit vast te stellen de volgende Subsidieregeling energiekosten maatschappelijke organisaties gemeente Het Hogeland

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen en doelstelling

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. Andere gebruiksfunctie; een gebruiksfunctie, niet zijnde detailhandel en/of detailhandel ondersteunende dienstverlening en/of horeca (bij voorbeeld (een) (levensloopbestendige) woning(en)).
- b. Bouwkundig adviesbureau: het door de gemeente Het Hogeland aangewezen deskundig en gespecialiseerd bouwkundig bureau dat belast is met het uitvoeren van de intakescan, de tussentijdse opname en het opstellen van het proces verbaal van oplevering.
- c. Branches: een groep ondernemingen die tot dezelfde handelsindeling (volgens de indeling van Locatus) behoort.
- d. College: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland.
- e. Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor (eigen) gebruik, verbruik of aanwending, die vooral als particulier handelen;
- f. Detailhandel ondersteunende dienstverlening en/of - horeca: dienstverlening (met baliefunctie, zoals een kapper) en (dag-)horeca die de detailhandelsstructuur ondersteunt.
- g. De-minimis steun: steun die naar de normen van de Europese Commissie door decentrale overheden aan een onderneming verstrekt mag worden en die over een periode van drie opeenvolgende belastingjaren niet hoger is dan de zogenaamde de-minimisdrempel. Deze norm bedraagt in 2022: € 200.000,- (Verordening (EU) nr. 1407/2013).
- h. Eigenaar: de natuurlijke - of rechtspersoon die zakelijk gerechtigd is met betrekking tot een onroerende zaak en het in zijn macht heeft de feitelijke bestemming van deze onroerende zaak met medewerking van de overheid te herzien.
- i. Intakescan: de door het bouwkundig adviesbureau uitgevoerde scan, waarin objectief is vastgesteld welke maatregelen en bijbehorende kosten noodzakelijk zijn om:
 1. de betreffende onderneming gelegen in een transformatiegebied te verplaatsen naar het kernwinkelgebied.
 2. het betreffende vastgoedobject gelegen in een transformatiegebied te transformeren naar een andere gebruiksfunctie.

- j. Kernwinkelgebied: het gebied binnen Leens, zoals met blauwe kleur op de kaart (zie bijlage 1) is aangegeven.
- k. Leegstaand vastgoed: een vastgoedobject gelegen binnen het kernwinkelgebied, dan wel het transformatiegebied, dat leeg staat of binnen een jaar vanaf datum aanvraag subsidie in het kader van hoofdstuk 3 of 4 van deze regeling leeg komt te staan.
- l. Ondernemer: de natuurlijke- of rechtspersoon die een onderneming drijft.
- m. Onderneming; iedere bij de Kamer van Koophandel ingeschreven natuurlijke of rechtspersoon, actief in de productie en/of het aanbieden van goederen. Een onderneming is ook een detailhandelsvestiging waaruit minimaal een aanvaardbaar inkomen wordt genoten.
- n. Transformatiegebied: het gebied en de objecten binnen Leens, zoals gearceerd op de kaart (bijlage 1) weergegeven. Het transformatiegebied omvat de bebouwde kom van Leens, uitgezonderd het kernwinkelgebied.
- o. Transformatieplan: het plan om een (toekomstig) leegstaand winkelvastgoedobject, gelegen in de transformatiezone, te transformeren naar een andere gebruiksfunctie.
- p. Verplaatsing- en/of transformatiesubsidie: de bijdrage(n) op grond van deze regeling die door het college wordt vastgesteld en wordt verstrekt aan de eigenaar en/of huurder van vastgoed in het kernwinkel- en/of transformatiegebied.

Artikel 2 Doelstelling

Deze regeling heeft als doelstelling de beeldkwaliteit en ruimtelijk-economische (winkel)structuur in Leens te versterken. Dit doel wordt nagestreefd door:

- 1. het beschikbaar stellen van subsidie voor concentratie van detailhandel en verbetering van de profilering/presentatie van (bestaande) ondernemingen in het kernwinkelgebied van Leens.
- 2. het in het transformatiegebied van Leens stimuleren van herontwikkeling en functiewijziging door het veranderen van de gebruiksmogelijkheden van leegstaand (winkel)vastgoed. De transformatie van (een) pand(en) in het transformatiegebied van Leens heeft tot doel te komen tot een wijziging van de bestemming detailhandel naar een bestemming niet zijnde detailhandel en/of detailhandel ondersteunende dienstverlening en/of - horeca), en tot het permanent aan de markt onttrekken van verkoopvloeroppervlak.

Hoofdstuk 2 Intakescan

Artikel 3 Intakescan

- 1. Ondernemers in Leens kunnen voor het verplaatsen van hun onderneming, indien verplaatst van het transformatiegebied naar het kernwinkelgebied van het centrum, een intakescan aanvragen bij het college.
- 2. Vastgoedeigenaren kunnen voor transformatie van hun vastgoed, indien liggend in het transformatiegebied, een intakescan aanvragen bij het college.
- 3. De intakescan wordt uitgevoerd door een door het college aangewezen onafhankelijk bouwkundig bureau.
- 4. De intakescan maakt op het niveau van een Schetsontwerp op eenduidige wijze de maatregelen en de bijbehorende kosten inzichtelijk.
- 5. De intakescan stelt ten aanzien van de maatregelen vast of ze passen binnen de kaders van het planologisch regime en het vigerende beleid.
- 6. De intakescan stelt in geval van winkelvastgoed vast of de beoogde maatregelen de detailhandelsfunctie van het vastgoed daadwerkelijk versterkt.
- 7. De intakescan stelt vast of er sprake is van schadeherstel dan wel van een versterkingsopgave in het kader van de aardbevingsproblematiek. Bijdragen vanuit (een) andere regeling(en) komen niet voor een bijdrage vanuit deze regeling in aanmerking.

Artikel 4 Voorwaarden

- 1. Een intakescan voor een verplaatsing kan alleen aangevraagd worden door een ondernemer waarvan het (beoogd) (huur) pand in het kernwinkelgebied ligt.
- 2. Een intakescan voor een transformatie kan alleen aangevraagd worden door een eigenaar waarvan het pand in het transformatiegebied ligt.
- 3. Indien er een verplaatsings- en/of transformatiesubsidie wordt toegekend voor (een) vastgoedobject(en) dan worden de kosten van het opstellen van de intakescan verrekend met de toegekende subsidie. Deze kosten worden inzichtelijk gemaakt in de intakescan.
- 4. Indien er geen verplaatsings- en/of transformatiesubsidie wordt toegekend voor (een) vastgoedobject(en) dan worden de kosten van het opstellen van de intakescan door de gemeente Het Hogeland gedragen.

Artikel 5 Aanvraag Intakescan

Een intakescan moet door middel van het daarvoor bestemde aanvraagformulier "intakescan" (via de gemeentelijke website), inclusief alle gevraagde bijlagen, aangevraagd worden bij het college.

Artikel 6 Beoordeling aanvraag Intakescan

Het college besluit na ontvangst zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 8 weken, op de aanvraag van de intakescan. In het geval de aanvraag naar het oordeel van het college ontvankelijk is wordt de aanvrager daarover geïnformeerd. Bij een positief besluit wordt de aanvrager tevens geïnformeerd over de planning voor de uitvoering van de intakescan. Bij een negatief besluit wordt de aanvrager geïnformeerd over de reden(en) van de afwijzing.

Hoofdstuk 3 Verplaatsingssubsidie

Artikel 7 Verplaatsingssubsidie

1. Verplaatsingssubsidie kan worden toegekend ten behoeve van de verplaatsing van een in het transformatiegebied van Leens gelegen bestaande detailhandelonderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak en/of detailhandel ondersteunende onderneming naar het kernwinkelgebied van Leens.
2. De subsidie wordt betaald aan de ondernemer die zijn onderneming verplaatst naar het kernwinkelgebied van hetzelfde dorp als waar de onderneming zich op het moment van de indiening van de subsidieaanvraag bevindt.
3. De subsidie bestaat uit een bijdrage van 65% aan het totaal van de kosten voor herhuisvesting en verhuizing met een maximum van € 50.000,-.
4. Indien de ondernemer tevens de pandeigenaar is, die ook gebruik maakt van een of meerdere andere subsidies in deze regeling, dan geldt dat het maximum van deze subsidies gezamenlijk nooit hoger dan het in artikel 1 lid g genoemde bedrag van € 200.000,- zal zijn.

Artikel 8 Voorwaarden en verplichtingen Verplaatsingssubsidie

Verplaatsingssubsidie wordt uitsluitend toegekend als aan de volgende voorwaarden, met in achtneming van artikel 4:71 van de Awb, wordt voldaan:

- a. Er is een intakescan conform hoofdstuk 2 van deze regeling uitgevoerd.
- b. De aanvrager is in het bezit van vergunningen, voor zover dit voor de uitvoering van de werkzaamheden en/of de bedrijfsactiviteiten is vereist.
- c. De ondernemer is rechtmatig gevestigd conform het bestemmingsplan.
- d. In het geval de ondernemer geen eigenaar van het pand is, is hij in het bezit van een geldige huur-overeenkomst.
- e. De ondernemer beëindigt de onderneming op de oorspronkelijke locatie in het transformatiegebied en vestigt en handhaaft vervolgens de onderneming tot minimaal 2 jaar na verplaatsing, gerekend vanaf de ingebruikname van het pand, op de nieuwe locatie in het kernwinkelgebied.
- f. Het is de ondernemer niet toegestaan om, zonder toestemming van het college, binnen vijf jaar na de verplaatsing van een detailhandels onderneming, detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening of detailhandel ondersteunende horecazaak te starten in het transformatiegebied van Leens.
- g. De branche van de onderneming die verplaatsingssubsidie heeft genoten mag binnen 2 jaar na de verplaatsing, gerekend vanaf de opening van het pand, niet fundamenteel gewijzigd worden zonder toestemming van het college.
- h. Voor iedere verplaatsing kan in het kader van deze regeling maximaal eenmaal subsidie worden genoten.
- i. Een locatie in het transformatiegebied komt slechts eenmaal in aanmerking voor verplaatsingssubsidie.

Artikel 9 Aanvraag Verplaatsingssubsidie

Een aanvraag moet door middel van het daarvoor bestemde aanvraagformulier "verplaatsingssubsidie" (via de gemeentelijke website), inclusief bijlagen, aangevraagd worden.

Artikel 10 Beoordeling aanvraag Verplaatsingssubsidie

1. De ambtelijke organisatie adviseert aan het college over de aanvraag.
2. Het college besluit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 8 weken, na ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan een aanvraag ontvankelijk of niet ontvankelijk verklaren.
4. Het college zal op een ontvankelijke aanvraag gemotiveerd een besluit nemen om de aangevraagde subsidie wel of niet, en geheel of gedeeltelijk, te verstrekken.

5. Het college zal op een niet ontvankelijke aanvraag gemotiveerd een besluit nemen om de aangevraagde subsidie niet te verstrekken.

Artikel 11 Termijnen Verplaatsingssubsidie

1. De aanvraag van de uitbetaling van de slottermijn verplaatsingssubsidie moet door de ondernemer uiterlijk 2 jaar na de datum van de subsidiebeschikking, doch uiterlijk 3 maanden nadat de verplaatsing van de onderneming is gerealiseerd worden aangevraagd. De ondernemer overlegt daartoe een vaststellingsformulier aan het college.
2. Het college kan op basis van moverende argumenten dispensatie verlenen van de in de artikel 11.1 genoemde termijnen, en in een subsidiebeschikking afwijkende termijnen vaststellen.

Hoofdstuk 4 Transformatiesubsidie

Artikel 12: Transformatiesubsidie

1. Transformatiesubsidie kan worden toegekend ten behoeve van het transformeren van leegstaand winkelvastgoed naar een andere gebruiksfunctie, indien passend binnen het planologisch regime en het vigerende beleid van gemeente Het Hogeland.
2. De subsidie bestaat uit een vergoeding aan de eigenaar voor het transformeren van vastgoed binnen het transformatiegebied.
3. De subsidie bestaat uit een bijdrage van 50% van de totale investering met, ook bij stapeling met andere subsidies uit deze regeling, een (totaal) maximum per eigenaar/ondernemer van € 200.000,-.
4. Onder de te subsidiëren kosten kunnen worden gerekend: planontwikkelingskosten, sloopkosten, (her)bouwkosten, kosten voor gevelverfraaiing- en -herstel, kosten voor terugbrengen (historische) elementen, (her)inrichtingskosten ter verbetering van het casco ten behoeve van de transformatie en advieskosten. Eigen werkzaamheden (uren) komen niet voor subsidie in aanmerking.

Artikel 13: Voorwaarden en verplichtingen Transformatiesubsidie

Transformatiesubsidie wordt uitsluitend toegekend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is een intakescan conform hoofdstuk 2 van deze regeling uitgevoerd.
- b. Uit de intakescan blijkt dat de aangevraagde maatregelen passen binnen het planologisch regime en het vigerende beleid.
- c. De aanvrager is in het bezit van vergunningen, voor zover dit voor de uitvoering van de werkzaamheden en/of de bedrijfsactiviteiten is vereist.
- d. De ondernemer is rechtmatig gevestigd conform het bestemmingsplan.
- e. In het geval de ondernemer geen eigenaar van het pand is, is hij in het bezit van een geldige huurovereenkomst.
- f. Per vastgoedobject kan maximaal eenmaal subsidie worden genoten voor het opstellen van een transformatieplan, zoals bedoeld onder artikel 1 lid o.
- g. De pandeigenaar werkt mee aan de wijziging van de bestemming van het pand naar een bestemming niet zijnde detailhandel en/of detailhandel ondersteunende dienstverlening en/of -horeca), wat leidt tot het permanent aan de markt onttrekken van verkoopvloeroppervlak.

Artikel 14: Aanvraag Transformatiesubsidie

1. Een aanvraag moet door middel van het daarvoor bestemde aanvraagformulier "transformatiesubsidie" (via de gemeentelijke website), inclusief bijlagen, aangevraagd worden bij het college.
2. Met de activiteiten, waarvoor subsidie wordt gevraagd, mag niet zijn gestart voordat toekenning op de subsidieaanvraag door het college heeft plaatsgevonden.

Artikel 15: Beoordeling aanvraag Transformatiesubsidie

1. De ambtelijke organisatie adviseert aan het college over de aanvraag.
2. Het college besluit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 8 weken, na ontvangst van de aanvraag.
3. Het college kan een aanvraag ontvankelijk of niet ontvankelijk verklaren.
4. Het college zal op een ontvankelijke aanvraag gemotiveerd een besluit nemen om de aangevraagde subsidie wel of niet, en geheel of gedeeltelijk, te verstrekken.
5. Het college zal op een niet ontvankelijke aanvraag gemotiveerd een besluit nemen om de aangevraagde subsidie niet te verstrekken.

Artikel 16 Termijnen Transformatiesubsidie

In het geval de subsidiebeschikking aan de eigenaar betrekking heeft op het verbouwen van een pand in het transformatiegebied van winkel naar een andere gebruiksfunctie dan gelden de termijnen als volgt:

1. De werkzaamheden waarvoor de ondernemer een transformatiesubsidie beschikking heeft ontvangen dienen binnen één jaar na de datum van de opening van de verplaatsing van de onderneming, te zijn aangevangen, of
2. De werkzaamheden waarvoor de ondernemer een transformatiesubsidie beschikking heeft ontvangen dienen zo spoedig mogelijk na de beëindiging van het gebruik van het betreffende vastgoedobject als winkel, te zijn aangevangen.
3. De uitvoeringsduur van de werkzaamheden waarvoor de ondernemer een transformatiesubsidie beschikking heeft ontvangen bedraagt maximaal één jaar, gerekend vanaf de datum van de start van de werkzaamheden.
4. Het college kan op basis van moverende argumenten dispensatie verlenen van de in de artikelen 16.1 en 16.2 genoemde termijnen, en in een subsidiebeschikking afwijkende termijnen vaststellen.

Hoofdstuk 5 Afhandeling subsidieaanvragen

Artikel 17: Afhandeling subsidieaanvragen algemeen

1. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
2. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag waarop de aangevulde aanvraag is ontvangen.
3. Indien het vastgestelde subsidieplafond dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag wordt ontvangen, worden de aanvragen die op die dag ontvangen zijn, door middel van loting gerangschikt.

Artikel 18: Aanvraag tot vaststelling subsidie

1. In afwijking van de Algemene subsidieverordening Het Hogeland 2019 (artikel 13, 14 of 15), dient de subsidieontvanger een aanvraag tot vaststelling (een verzoek om betaling van de slottermijn van de toegekende subsidie) in bij het college, uiterlijk 8 weken na afloop van de activiteit of het tijdvak waarvoor de subsidie is verleend.
2. De aanvraag tot vaststelling bevat:
 - a. een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, daadwerkelijk zijn verricht (vastgelegd in een zogenaamd proces verbaal van oplevering, op te stellen door het bouwkundig bureau dat ook de intakescan heeft opgesteld), en
 - b. een overzicht van de gesubsidieerde activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten (financieel verslag).
3. Het college kan bepalen dat ook andere, of minder dan, de in dit artikel bedoelde gegevens en bescheiden, ten behoeve van de vaststelling van belang zijn, worden overlegd.

Artikel 19 Vaststelling subsidie

1. In afwijking van de Algemene subsidieverordening Het Hogeland 2019 (artikel 16), stelt het college binnen 8 weken na ontvangst, of binnen 8 weken na de uiterste indieningsdatum zoals bepaald in artikel 16.1 van de aanvraag tot subsidievaststelling, de definitieve hoogte van de subsidie vast.
2. Indien uit de aard van de subsidie, dan wel de verantwoording daarover, volgt dat voor de beslissing op de vaststelling van de subsidie een langere termijn nodig is dan de in het eerste lid genoemde termijn, dan bericht het college de aanvrager daar zo spoedig mogelijk over.
3. Indien de aanvraag tot subsidievaststelling niet voor het in het eerste lid genoemde tijdstip is ontvangen gaat het college zes weken na een eenmalig rappel over tot ambtshalve vaststelling van de subsidie.

Artikel 20 Intrekking subsidie

1. Het college kan de subsidieverlening geheel of gedeeltelijk intrekken indien niet aan de voorwaarden zoals gesteld in de subsidiebeschikking is voldaan.
2. De subsidieverlening vervalt geheel indien niet binnen één jaar na de datum van de subsidiebeschikking is gestart met de uitvoering van de gesubsidieerde werkzaamheden.
3. De subsidieverlening vervalt geheel indien alle gesubsidieerde werkzaamheden niet binnen één jaar na de start van de uitvoering van de gesubsidieerde werkzaamheden zijn uitgevoerd.

4. Het college kan op basis van moverende argumenten afwijken van de in de artikelen 18.2 en 18.3 genoemde termijnen, en in een subsidiebeschikking afwijkende termijnen vaststellen.

Artikel 21 Uitbetaling subsidie

1. Een verzoek om betaling van de transformatiesubsidie dient schriftelijk te worden ingediend bij het college op een daartoe beschikbaar gesteld declaratieformulier (zie de website van Het Hogeland). De uitbetaling van een transformatiesubsidie vindt plaats in drie termijnen;
 - a. Een percentage van 40% van de subsidie kan worden gedeclareerd bij aanvang van de (bouw)werkzaamheden.
 - b. Betaling van nogmaals 40% van de subsidie vindt plaats nadat met een fotorapportage (te maken door het bouwkundig bureau dat ook de intakescan heeft gemaakt) is aangetoond dat de werkzaamheden ongeveer tot 50% zijn gevorderd.
 - c. de laatste 20% van de subsidie, de slottermijn, wordt voldaan binnen 4 weken na het vaststellingsbesluit van het college.
2. Betalingstermijnen van de verplaatsingssubsidie;
 - a. Termijn 1; een voorschot van 50% bij de subsidieverlening en
 - b. Termijn 2; de slottermijn van 50% na de verplaatsing van de onderneming.

Artikel 22 Algemene weigeringsgronden

Onverminderd artikel 9 van de Algemene subsidieverordening Het Hogeland 2019 weigeren burgemeester en wethouders de subsidie in ieder geval:

1. als het subsidieplafond volledig is bereikt.
2. als er geen intakescan is uitgevoerd.
3. als met de uitvoering van de betreffende activiteit is begonnen, voordat er door het college een besluit is genomen over de aanvraag van de subsidie.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 23 Hardheidsclausule

Indien een subsidieaanvraag wordt gedaan die niet voldoet aan de voorwaarden van deze regeling, maar die wel past binnen de doelstellingen van deze regeling, dan kan het college besluiten alsnog, al dan niet gedeeltelijk en/of onder (gewijzigde) voorwaarden, subsidie te verstrekken.

Artikel 24 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking daarvan.

Artikel 25 Looptijd van deze regeling

Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2023 en vervalt van rechtswege op 1 januari 2026, of tot het moment dat het subsidieplafond voor deze einddatum volledig is bereikt.

Artikel 26 BTW

1. Eventuele BTW kosten zijn voor rekening van de aanvrager van de subsidie. Bij de toekenning van subsidies wordt geen BTW vergoed.
2. In afwijking van het gestelde onder 26.1 kan BTW in de transformatiesubsidie worden vergoed indien de aanvrager kan aantonen dat de transformatie in privé (dus niet als onderdeel van de onderneming) wordt uitgevoerd.

Artikel 27 Citeertitel

Deze regeling kan worden aangehaald als: "Subsidieregeling centrumplan Leens"

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland op 17 januari 2023

H.J. Bolding, burgemeester

P.P.M. van Vilsteren, secretaris

Bijlage Kaart kernwinkelgebied Leens

