

Subsidieregeling Transformatiesubsidie

(25 maart 2025)

Onderwerp

Om de transformatie naar woonfuncties in delen van het centrum te stimuleren, stelt de gemeente Zeist een transformatiesubsidie beschikbaar. Met transformeren wordt hier bedoeld dat de begane grond van een vastgoedobject wordt aangepast naar een woonfunctie.

Geldend vanaf 1 april 2025

In aanmerking komende straten

Een transformatiesubsidie kan worden toegekend aan een pandeigenaar van vastgoed met een detailhandels- of horecabestemming in de zones Mix en Wonen, zoals aangeduid in het geactualiseerde Retailperspectief (2025-2029):

- 't Rond
- Slotlaan Zuid (Donkerelaan)
- 1e Hogeweg Zuid
- Montaubanstraat
- Voorheuvel Noord

Voor de Voorheuvel Noord is tijdens de raadsbehandeling van het geactualiseerde Retailperspectief afgesproken dat de gemeente niet meewerkt aan transformaties totdat de Gebiedsvisie Markt is goedgekeurd. Dat betekent automatisch dat er hier tot dat moment geen transformatiesubsidies worden verstrekt.

- Korte Steynlaan
- Steynlaan

Aanvragen

De aanvraag voor een subsidie moet worden ingediend bij het college van B&W via het Zaaksysteem. Houd daarbij rekening met een behandeltijd van maximaal acht weken na ontvangst van alle benodigde gegevens:

- Gegevens aanvrager (als pandeigenaar een natuurlijk persoon is):
 - o Voorletters en achternaam;
 - o Correspondentieadres;
 - o Postcode en plaats;
 - o Telefoonnummer;
 - o Emailadres;
 - o IBAN;
 - o Naam rekeninghouder;
 - o Kopie geldig identiteitsbewijs;
 - o Verklaring dat aanvrager niet in surseance van betaling of staat van faillissement is.
- Gegevens aanvrager (als pandeigenaar een niet natuurlijk persoon is zoals VVE, bedrijf, stichting):
 - o Naam;
 - o Correspondentieadres;
 - o Postcode en plaats;
 - o Voorletters en naam vertegenwoordiger;
 - o Telefoonnummer;
 - o Emailadres;
 - o IBAN;
 - o Naam rekeninghouder;
 - o Uittreksel KvK als bewijs dat vertegenwoordiger de pandeigenaar mag vertegenwoordigen;
 - o Kopie geldig identiteitsbewijs;
 - o Verklaring dat aanvrager niet in surseance van betaling of staat van faillissement is.
- Gegevens pand:

- o Adres;
- o Postcode en plaats;
- o Uittreksel van het kadaster met eigendomsinformatie;
- In het geval van een aanvraag voor een transformatieplan (schetsontwerp en haalbaarheidsonderzoek):
Een beschrijving van de beoogde plannen en een offerte voor het maken van een schetsontwerp en haalbaarheidsonderzoek om te bepalen of de plannen bouwkundig en financieel mogelijk zijn;
- In het geval van een aanvraag voor een daadwerkelijke transformatie:
Een beschrijving van hoe het pand momenteel wordt gebruikt en wat de beoogde bouwkundige aanpassingen zijn i.c.m. een bouwtekening. Hieruit moet helder worden dat de begane grond wordt getransformeerd naar een woonfunctie en wat de bijbehorende transformatiekosten zijn. Bovendien moet de verleende omgevingsvergunning als bijlage worden meegestuurd;
- Een verklaring dat een aanvrager in de afgelopen drie jaren niet meer dan €300.000 aan subsidies heeft ontvangen. Dit is een zogenaamde de-minimisverklaring, waarmee (de schijn van) staatssteun wordt vermeden.
- Een akkoordverklaring t.a.v.:
 - o het naar waarheid te hebben verstrekt van de bovenstaande gegevens;
 - o het indien nodig verstrekken van nadere informatie;
 - o het instemmen met de geldende voorwaarden van de transformatiesubsidie;

Voorwaarden

- De looptijd van deze subsidie is gelijk aan die van het geactualiseerde Retailperspectief (2025-2029) of korter indien het beschikbare budget van €200.000 is uitgekeerd. Mogelijk dat in het laatste geval extra middelen worden gezocht voor het restant van de beoogde looptijd.
- Aan een pandeigenaar van vastgoed met een detailhandels- of horecabestemming in de Retailperspectiefzones Mix of Wonen kan per vastgoedobject maximaal één subsidie worden verleend voor het maken van een transformatieplan en maximaal één subsidie voor een daadwerkelijke transformatie naar een woonfunctie;
- Voor subsidie komen de redelijk gemaakte kosten in aanmerking die direct verbonden zijn met het maken van een transformatieplan en/of het daadwerkelijk uitvoeren van een transformatie. In het geval van een subsidie voor het daadwerkelijk uitvoeren van een transformatie geldt als voorwaarden dat er een omgevingsvergunning is verleend. Niet voor subsidie in aanmerking komen de kosten die door de subsidieontvanger zijn gemaakt vóór de indiening van de aanvraag.
- De pandeigenaar doet afstand van de bestemming detailhandel of horeca bij de eerstvolgende herziening van het geldende Omgevingsplan.
- De pandeigenaar neemt de locatie tot aan de eerstvolgende herziening van het geldende Omgevingsplan niet opnieuw in gebruik voor de bestemming detailhandel of horeca en bedingt dat ook bij eventuele rechtsopvolgers.
- De pandeigenaar ziet af van de mogelijkheid om een claim op nadeelcompensatie in te dienen bij de eerstvolgende wijziging van het Omgevingsplan en bedingt dat ook bij eventuele rechtsopvolgers.
- Een daadwerkelijke uitvoering van een transformatie moet starten binnen drie maanden na de voorlopige toekenning van de subsidie en binnen twaalf maanden zijn afgerond.
- In gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslist het college van B&W.

Hoogte van de subsidie

- De maximale transformatiesubsidie per vastgoedobject bedraagt €25.000:
 - o De subsidie voor het maken van een transformatieplan bedraagt maximaal €5.000.
 - o De subsidie voor een daadwerkelijke transformatie bedraagt 50% van de subsidiabele kosten tot een maximum van €20.000.
- Voor subsidies tot en met €5.000 dient de aanvrager binnen twee maanden nadat de gesubsidieerde activiteiten zijn afgerond een verzoek in voor het definitief vaststellen van de subsidie. De aanvrager stuurt hierbij mee:
 - o een verantwoording dat de gesubsidieerde activiteiten zijn verricht en dat is voldaan aan de aan deze subsidie verbonden voorwaarden.
- Voor subsidies van meer dan €5.000 dient de aanvrager binnen twee maanden nadat de transformatie van het vastgoedobject is afgerond een verzoek in voor het definitief vaststellen van de subsidie. De aanvrager stuurt hierbij mee:

- o een verantwoording dat de gesubsidieerde activiteiten zijn verricht en dat is voldaan aan de aan deze subsidie verbonden voorwaarden;
 - o een overzicht van de aan de gesubsidieerde activiteiten verbonden uitgaven en inkomsten in de vorm van een financieel verslag of jaarrekening met een kopie van de facturen.
- Na definitieve vaststelling wordt de subsidie binnen vier weken overgemaakt op de bankrekening van de aanvrager.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van B&W van 01-04-2025.

Burgemeester en wethouders

*H.S. Grotens
Gemeentesecretaris*

*J. Langenacker
Burgemeester*