

Subsidieregeling Transformatie Winkelpanden naar Woningen Eemsdelta

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta,
Overwegende dat de gemeente Eemsdelta een subsidie heeft verkregen vanuit het Volkshuisvestingsfonds met als doel om de woonkwaliteit en leefbaarheid onder particuliere huishoudens te verbeteren;
Overwegende dat de raad een deel van deze middelen ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van het transformeren van enkele winkelpanden tot woningen om daarmee de aantrekkelijkheid en de potentie van het centrumgebied van Delfzijl te versterken;
Overwegende dat zij op grond van artikel 156, derde lid van de Gemeentewet en artikel 3 van de Algemene subsidieverordening gemeente Eemsdelta 2021 bevoegd zijn nadere regels te stellen waarin de te subsidiëren activiteiten, de doelgroepen en de verdeling van de subsidie per beleidsterrein worden beschreven;
Gelet op artikel 2, derde lid en artikel 3 van de Algemene subsidieverordening gemeente Eemsdelta 2021 en titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht;
Besluiten vast te stellen de volgende regeling:
Subsidieregeling Transformatie Winkelpanden naar Woningen Eemsdelta

Artikel 1. Doelstelling subsidieregeling

Deze regeling heeft tot doel om de functies detailhandel, horeca en dienstverlening en leegstand om te zetten naar wonen om de woonfunctie te versterken, het centrum van Delfzijl qua centrumfuncties compacter te maken en de leefbaarheid van het gebied te verbeteren. Met de transformatie van functies wordt, met behulp van het opgestelde beeldkwaliteitsplan, beoogd om de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te versterken en waar mogelijk oude waarden te herstellen.

Artikel 2. Begripsbepaling

In deze regeling wordt verstaan onder:

- Asv: de Algemene subsidieverordening Eemsdelta 2021;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta;
- de-minimisverklaring: de verklaring zoals bedoeld in artikel 7, vierde lid van Verordening (EU) 2023/2831;
- eigenaar: een natuurlijke persoon of rechtspersoon die het object waarvoor subsidie wordt aangevraagd in eigendom heeft.

Artikel 3. Toepassingsbereik

Op grond van deze subsidieregeling kan het college een subsidie verlenen voor de in artikel 4 bedoelde activiteiten.

Artikel 4. Activiteiten die voor subsidie in aanmerking komen

1. Subsidie op grond van deze regeling kan éénmalig worden verstrekt voor het transformeren van een winkelpand naar een pand met een woonfunctie.
2. De activiteiten dienen in overeenstemming te zijn met het vigerende Beeldkwaliteitsplan en de regels die onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan.
3. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door partijen die zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
4. Alleen de panden die zijn opgenomen in de bijgevoegde lijst panden komen in aanmerking voor subsidie onder deze regeling.

Artikel 5. Voorwaarden om voor subsidie in aanmerking te komen

1. De activiteiten waarvoor de subsidie wordt aangevraagd passen binnen de doelstellingen van deze subsidieregeling.
2. De aanvrager verkrijgt alle noodzakelijke vergunningen en andere toestemmingen.
3. De activiteiten waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, worden uitgevoerd en afgerond binnen 36 maanden na het verlenen van de subsidie. Het college kan op verzoek besluiten deze termijn te verlengen.
4. Er mag vóór de ontvangstdatum van de subsidieaanvraag niet zijn gestart met de activiteiten waarvoor subsidie is aangevraagd indien aanvrager een onderneming is in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie.
5. Elke wijziging in de activiteiten moet gemotiveerd ingediend worden en behoeft voorafgaande schriftelijke toestemming van het college. Iedere wijziging wordt beoordeeld aan de hand van deze subsidieregeling.

Artikel 6. Weigeringsgronden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van de Asv wordt de subsidieverlening geweigerd als:
 - a. de activiteiten naar het gemotiveerde oordeel van het college niet in overeenstemming zijn met het vigerende Beeldkwaliteitsplan;
 - b. het subsidieplafond is bereikt;
 - c. subsidieverlening zou leiden tot de verstrekking van ongeoorloofde staatssteun;
 - d. aanvrager geen eigenaar is van het object waarvoor de subsidie wordt verstrekt;
 - e. de conform de in bijlage 3 uiteengezette rekenmethodiek ingediende berekening naar het gemotiveerde oordeel van het college onrealistische bedragen bevat.
2. De subsidie kan worden ingetrokken indien:
 - a. de benodigde vergunningen en/of toestemmingen niet worden verkregen;
 - b. de activiteiten niet zijn uitgevoerd conform de verleende omgevingsvergunning.
3. De subsidie kan (naar rato) worden teruggevorderd indien het nieuwe gebruik binnen een termijn van drie jaar na vaststelling van de subsidie wordt gewijzigd.

Artikel 7. Doelgroep

Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan de eigenaren van de panden gesitueerd op de in bijlage 1. genoemde adressen.

Artikel 8. Procedurebepalingen

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 6 van de Asv legt de aanvrager bij de aanvraag de volgende gegevens over:
 - a. (haalbaarheids)plannen, ontwerpen, (architect)tekeningen of andere documenten ter onderbouwing van de aanvraag;
 - b. een open-boek begroting, vergezeld van alle relevante offertes;
 - c. een taxatierapport van het object afkomstig van één van de in bijlage 2 opgenomen lijst van taxateurs van maximaal 12 oud;
 - d. een berekening van de onrendabele top van de activiteiten conform de in bijlage 3 uiteengezette methodiek;
 - e. indien het college dit nodig acht, een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende de-minimisverklaring.
2. In afwijking van het voorgaande lid hoeft bij gebruikmaking van het bepaalde in artikel 10, tweede lid alleen alle relevante offertes en facturen en, indien het college dit nodig acht, een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende de-minimisverklaring te worden overgelegd.

Artikel 9. Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

1. Voor subsidie komen in aanmerking de in redelijkheid gemaakte kosten die direct verband houden met de transformatie van een winkelpand naar een pand met een woonfunctie. Hieronder inbegrepen valt een rendement van maximaal 5%.
2. Kosten die in ieder geval niet in aanmerking komen voor subsidie zijn:
 - a. kosten voor periodiek onderhoud;
 - b. kosten voor het realiseren van huurder specifieke investeringen.

Artikel 10. Berekeningswijze subsidie en voorschotten

1. De subsidie bedraagt 100% van de onrendabele top van het plan zoals berekend conform de in bijlage 3 uiteengezette methodiek, tot een maximum van € 300.000,-.
2. In afwijking van het voorgaande lid bedraagt de subsidie 50% van de totale subsidiabele kosten als bedoeld in artikel 9, eerste lid, indien het subsidiebedrag hierdoor maximaal € 50.000 bedraagt.

Artikel 11. Verdeling van het subsidieplafond

1. Het subsidieplafond bedraagt € 2.855.277,-.
2. Het college kan na evaluatie besluiten het subsidieplafond te verhogen. Hierbij kan dan worden voorzien in een bepaling met betrekking tot subsidieaanvragen die enkel zijn afgewezen vanwege het bereiken van het subsidieplafond.
3. Honorering van aanvragen die in aanmerking komen voor subsidie en die niet worden geweigerd, geschiedt in volgorde van indiening bij het college, totdat het subsidieplafond is bereikt.

4. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van indiening van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.

Artikel 12. Verantwoording

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 van de Asv overlegt aanvrager bij een aanvraag tot vaststelling een nieuw taxatierapport van het object afkomstig van één van de in bijlage 2 opgenomen lijst van taxateurs, opgesteld na afronding van alle activiteiten.

Artikel 13 Hardheidsclausule

Het college kan beargumenteerd afwijken van het bepaalde in artikel 6, 7, 8, 9 en 10 als daaraan vasthouden voor de subsidieaanvrager- of ontvanger gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn tot de daarmee te dienen belangen.

Artikel 14. Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking met ingang van de dag nadat zij bekend is gemaakt en eindigt van rechtswege op 31 december 2030.
2. Op aanvragen die zijn ingediend vóór de vervaldatum maar nog niet zijn afgehandeld, blijft deze regeling van toepassing.
3. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Transformatie Winkelpanden naar Woningen Eemsdelta.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van Eemsdelta op ...

Ben Visser

(burgemeester)

Klaas van der Wal

(secretaris)

Bijlage 1

Lijst van adressen:

De in deze bijlage genoemde panden komen in aanmerking voor deze subsidie omdat ze voldoen aan de volgende criteria:

- Door deze panden te transformeren naar wonen wordt het centrumbeleid met betrekking tot detailhandel ondersteund, de doelstelling is om te komen tot een compact centrum en een winkel-8. Alle panden liggen buiten de winkel-8.
- Passend binnen de afspraken met het rijk over de inzet van middelen uit het Volkshuisvestingsfonds.
- De verwachting is dat deze panden, zonder een bijdrage, niet herontwikkeld kunnen worden, want financieel niet haalbaar.

Voor de subsidie komende de volgende panden in aanmerking:

- Marktstraat 1 t/m 15
- Oude Schans 1 t/m 15 ; 25 t/m 29; 33 t/m 37; 22 t/m 36; 12 t/m 20
- Waterstraat 17 t/m 25; 4 t/m 30;
- Landstraat 1;
- Kerkstraat 17;
- Molenberg 19;

Bijlage 2

Lijst van taxateurs

De lokale taxateurs zijn de volgende partijen:

- Kamp en Koolhof (Delfzijl)
- Brandsma en de Jong (Delfzijl)
- Lamberink Rozema makelaars (Appingedam)

De taxateurs uit Groningen zijn:

- Overduin Casander (OC bedrijfsmakelaars)
- Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars
- Tijssen en Vos Makelaars

Bijlage 3

Rekenmethodiek

Huidige economische waarde	+	Realisatiekosten (Incl. rendement)	-	Eindwaarde	=	Onrendabele top
----------------------------	---	---------------------------------------	---	------------	---	-----------------

Om tot een bepaling van een onrendabele top te komen bij een herontwikkeling van een object, stellen we voor gebruik te maken van de volgende rekenmethodiek:

NB. Deze rekenmethodiek is op Rijksniveau geaccepteerd en wordt op deze wijze bijvoorbeeld benut door het Ministerie EZK in haar SPUK Impulsaanpak Winkelgebieden.

Rekenvoorbeeld

Return on investments berekenen bij vastgoed prive	Marktstraat 11-13
<u>Investeringskosten</u>	
Potentiele aankoopprijs	€ 230.000,00
OVB en notarieel	€ 24.920
Verbouwingskosten/aannemer incl BTW	€ 450.000,00
Architect	€ 10.000
Leges/Gemeente (2,5% in eemsdelta ongeveer)	€ 11.250
Nuts-mijnaansluitingen	€ 15.000,00
Totale investeringen	€ 741.170,00
<u>Subsidies</u>	
Bijdrage gemeente Eemsdelta	€ 150.000,00
Totale subsidie	€ 150.000,00
Totale investeringen na subsidies	€ 591.170,00
<u>Doorlopende opbrengsten</u>	
Huurinkomsten per maand	€ 3.000,00
Huurinkomsten per jaar	€ 36.000,00
Totale opbrengsten	€ 36.000,00
Totaal samen	
<u>Doorlopende kosten</u>	
Gemeentelijke belastingen	€ 1.200,00
Opstalverzekering	€ 500,00
Onderhoudsreserveringen	€ 3.000,00
Energiewachtonderhoudscontract	€ 500,00
Makelaar t.b.v. verhuur	€ 1.000,00
Totale doorlopende kosten	€ 6.200,00
Netto opbrengsten per jaar	€ 29.800,00
Verhuurrendement voor belastingen	5,04%