

Subsidieregeling Toekomstbestendig Centrum Winschoten 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt;

gelet op de wens om de winkelstructuur in het centrum van Winschoten te versterken;

gelet op titel 4.2 (subsidies) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 156, derde lid van de Gemeentewet en de bepalingen van de Algemene subsidieverordening gemeente Oldambt 2019

Besluit vast te stellen de:

Subsidieregeling Toekomstbestendig Centrum Winschoten 2021

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

- a. Versterkingsgebied: het gebied binnen het centrum van Winschoten waar versterking van de detailhandelsstructuur gewenst is, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1. Het versterkingsgebied ligt binnen het centrum en omvat 't Rond, het Israëlplein en de Langestraat;
- b. Leegstaand vastgoed: vastgoed in het versterkingsgebied dat na vaststelling van deze regeling door de gemeente als zodanig wordt aangewezen;
- c. Eigenaar: de persoon die zakelijk gerechtigde 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;
- d. Ondernemer: de natuurlijke- of rechtspersoon die een onderneming drijft;
- e. Onderneming: een detailhandelsvestiging waaruit minimaal één aanvaardbaar inkomen wordt genoten;
- f. Bestaande onderneming: iedere, op het moment van vaststelling van deze regeling, bestaande onderneming die ook voor 1 januari 2018 rechtmatig al gevestigd was;
- g. Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van zaken aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
- h. Detailhandel ondersteunende horeca en dienstverlening: daghoreca en dienstverlening (zoals een kapper) die de detailhandelsstructuur van het centrum ondersteunt;
- i. Perifere detailhandel: detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, woninginrichtingsartikelen, keukens, sanitair en brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- j. Branches: een groep ondernemingen die tot dezelfde handelsindeling behoren;
- k. Werkgroep stimuleringsregeling: een door het college van Burgemeester en Wethouders ingestelde onafhankelijke werkgroep bestaande uit gemeenteambtenaren en onafhankelijke adviseurs;
- l. Vastgoedverbeteringsplan: een plan voor het verbeteren van een vastgoedobject in het versterkingsgebied waarmee een beter verhuurbaar vastgoedobject ontstaat;
- m. Architectonische gevelverbetering: verbetering van een gevel die niet alleen de technische staat en onderhoud, maar vooral de esthetische kwaliteit, compositie en belevingswaarde van de buitenkant van een gevel verhoogt en zich richt op het versterken van de visuele identiteit, harmonie en verhoudingen van de voorgevel.

Artikel 2 Doelstelling

Deze subsidieregeling heeft als doelstelling de winkelstructuur in het centrum van Winschoten te versterken door subsidie beschikbaar te stellen aan ondernemers voor het stimuleren van verplaatsing en concentratie van kernfuncties, herontwikkeling van leegstaand vastgoed en/of het verbeteren van de gevel (luifel, pui, entree).

Artikel 3 Toepassingsbereik

Deze subsidieregeling is van toepassing op het versterkingsgebied binnen het centrum en omvat 't Rond, het Israëlplein en de Langestraat. Voor wat betreft de architectonische gevelverbeteringssubsidie is de regeling daarnaast ook van toepassing binnen de Venne, de Zeeheldenstraat, Marktplaats, Engelsestraat tot hoek Mauritsstraat en het Burgemeester Schönfeldplein (zie bijlage 1).

Hoofdstuk 2. Verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed

Artikel 4 Verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed

1. Verbeteringssubsidie kan worden verleend/toegekend ten behoeve van de vestiging van een levensvatbare detailhandelsonderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening in leegstaand vastgoed (binnen het versterkingsgebied).
2. De verbeteringssubsidie kan bestaan uit:
3. een vergoeding aan de eigenaar voor het vervaardigen van een vastgoedverbeteringsplan en;
4. een vergoeding aan de eigenaar voor het verbeteren van het winkelvastgoed, niet zijnde kosten voor het verbeteren van een in het pand aanwezige woning of ruimte voor kamerverhuur.
5. Hoogte van de vergoeding:
6. De vergoeding voor het vervaardigen van een vastgoedverbeterplan bedraagt 70% van de kosten;
7. De vergoeding voor het verbeteren van het winkelvastgoed bedraagt 30% van de kosten;
8. Per object geldt voor lid 3 onder a. en lid 3 onder b. samen een maximum bijdrage van € 50.000,-.

Artikel 5 Voorwaarden verbeteringssubsidie

Subsidie wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Voor wat betreft een vergoeding voor het verbeteren van het vastgoed geldt de voorwaarde dat de eigenaar van het vastgoed voor de eerste vijf jaar een huurprijs van maximaal €120,- per m2 verkoopvloeroppervlakte mag rekenen;
- b. De eigenaar dient, voor zover redelijkerwijs voor uitvoering van deze regeling noodzakelijk, desgevraagd inzage te geven in zijn (financiële) administratie c.q. accountantsverklaring;
- c. De eigenaar dient het vastgoedobject minimaal 2 jaar in zijn/haar bezit te houden op straffe van betaling van een boete die zo hoog is als de vergoeding die in het kader van artikel 4, tweede lid onder b is verstrekt;
- d. Voor een vastgoedobject kan maximaal éénmaal subsidie worden aangevraagd voor het opstellen van een verbeterplan zoals bedoeld onder artikel 4, tweede lid onder a;
- e. Voor een vastgoedobject kan maximaal éénmaal subsidie worden aangevraagd voor het verbeteren van het vastgoed zoals bedoeld onder artikel 4, tweede lid onder b.

Artikel 6 Aanvraag verbeteringssubsidie

1. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet worden ingediend voordat met de subsidiabele activiteiten wordt gestart.
3. De aanvraag voor de verbeteringssubsidie moet worden vergezeld door een vastgoedverbeterplan. In het vastgoedverbeterplan worden aanbevelingen gedaan over verbetering van het winkelvastgoed zoals verbetering van de geveluitstraling (luifel, pui, entree), bouwkundige verbetering van de indeling en het verbeteren van gebruiksmogelijkheden van de verdieping.

Artikel 7 Beoordeling aanvraag verbeteringssubsidie

1. Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als deze niet eerst is voorgelegd aan de werkgroep stimuleringsregeling. Deze werkgroep brengt een bindend advies uit ten aanzien van de inhoud van de aanvraag en het vastgoedverbeterplan.
2. De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria die hierin zijn genoemd en onderhoudt contacten met de aanvrager(s) en de opstellers van het verbeterplan. De werkgroep adviseert zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag aan het college van burgemeester en wethouders over de volledige aanvraag.

Hoofdstuk 3. Architectonische gevelverbeteringssubsidie

Artikel 8 Architectonische gevelverbeteringssubsidie

1. Een architectonische gevelverbeteringssubsidie kan worden verleend ten behoeve van de verbetering van de gevel (luifel, pui, entree) van een bestaande detailhandelsonderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening (binnen het versterkingsgebied).
2. Een architectonische gevelverbeteringssubsidie bestaat uit een vergoeding aan degene die investeringen pleegt aan de voorgevel (bijvoorbeeld luifel, pui en/of entree van het vastgoed) waarin de detailhandelsonderneming wordt gedreven.

3. Deze vergoeding bestaat uit een bijdrage voor de investeringen op basis van een getrapte subsidiepercentage van 60% tot en met € 10.000,-. 50% tussen de € 10.001,- tot en met € 15.000,-. 40% tussen de € 15.001,- tot en met € 20.000,-. 30% tussen de € 20.001,- tot en met € 25.000,- en 20% boven de € 25.001,- met een maximale subsidie van in totaal € 15.000,-.

Artikel 9 Voorwaarden architectonische gevelverbeteringssubsidie

Subsidie wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De detailhandelsonderneming dient minimaal 2 jaar na verlening van de architectonische gevelverbeteringssubsidie gevestigd te blijven op de bestaande locatie op straffe van terugbetaling van de vergoeding die aan de ondernemer is verstrekt (artikel 8, tweede lid);
- b. Voor een vastgoedobject kan maximaal éénmaal architectonische gevelverbeteringssubsidie worden aangevraagd;
- c. Op de vergoeding als genoemd in artikel 8, tweede lid kan geen aanspraak worden gemaakt indien in het kader van artikel 4, tweede lid van deze regeling een aanvraag is ingediend en subsidie is toegekend.

Artikel 10 Aanvraag architectonische gevelverbeteringssubsidie

1. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet worden ingediend voordat met de subsidiabele activiteiten wordt gestart.
3. De aanvraag voor het verbeteren van het vastgoed moet vergezeld gaan van een vastgoedverbeterplan. In het vastgoedverbeterplan worden aanbevelingen gedaan over verbetering van de geveluitstraling (luifel, pui, entree).

Artikel 11 Beoordeling aanvraag architectonische gevelverbeteringssubsidie

1. Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als deze niet eerst is voorgelegd aan de werkgroep stimuleringsregeling. Deze werkgroep brengt een bindend advies uit ten aanzien van de inhoud van de aanvraag en het vastgoedverbeterplan.
2. De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria die hierin zijn genoemd en onderhoudt contacten met de aanvrager(s) en de opstellers van het verbeterplan. De werkgroep adviseert zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag aan het college van burgemeester en wethouders over de volledige aanvraag.

Hoofdstuk 4. Verplaatsingssubsidie

Artikel 12 Verplaatsingssubsidie

1. Verplaatsingssubsidie kan worden verleend ten behoeve van de beëindiging binnen zes maanden van een bestaande levensvatbare detailhandelsonderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel-ondersteunende onderneming in de dienstverlening die is gevestigd in de kern Winschoten maar buiten het versterkingsgebied centrum en de verplaatsing van deze onderneming naar het versterkingsgebied.
2. De subsidie kan bestaan uit een eigenaarsdeel en een ondernemersdeel. Het eigenaarsdeel wordt betaald aan de eigenaar van de onroerende zaak bij beëindiging van de detailhandel, detailhandel-ondersteunende horeca of detailhandel-ondersteunende dienstverlening in het bestaande pand. Het ondernemersdeel wordt betaald aan de bestaande ondernemer die zijn onderneming verplaatst naar het versterkingsgebied.
3. Eigenaarsdeel:
4. Het eigenaarsdeel bedraagt maximaal € 50.000,- en bestaat uit 105% van de waardevermindering van de onroerende zaak waarbinnen de detailhandel, horeca of dienstverlening wordt beëindigd. Het college van burgemeester en wethouders kan in incidentele gevallen besluiten dit bedrag te verhogen indien de beëindiging of verplaatsing een groot belang op grond van het detailhandelsbeleid bevordert;
5. Per eigenaar bedraagt de minimale eigen bijdrage € 5.000,-;
6. De waardevermindering wordt bepaald door een onafhankelijk taxateur waarbij het verschil in waarde op het moment van indiening van de aanvraag tussen het pand met en zonder de huidige bestemming (detailhandel, horeca of dienstverlening) c.q. het recht op vestiging van detailhandel, horeca of dienstverlening wordt vergeleken. De meest voor de hand liggende toekomstige bestemming van de onroerende zaak is hierbij uitgangspunt;
7. Het ondernemersdeel bestaat uit een bijdrage voor herinvesteringen en verplaatsingskosten van € 8.000,-.

Artikel 13 Voorwaarden verplaatsingssubsidie

Subsidie wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De eigenaar stemt in met de opheffing van de huidige bestemming ('detailhandel, 'horeca' en/of 'dienstverlening') of enig recht op vestiging van detailhandel, horeca of dienstverlening op de betreffende locatie buiten het versterkingsgebied centrum en de ondernemer beëindigt de onderneming op deze locatie;
- b. De eigenaar stemt in met de bestemming die aan de onroerende zaak, waarin de huidige bestemming wordt beëindigd, zal worden gegeven in een toekomstig bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 12 derde lid onder c;
- c. De eigenaar zal bij zijn rechtsopvolgers bedingen dat de locatie tot aan de aanpassing van het bestemmingsplan niet opnieuw in gebruik zal worden genomen voor de huidige bestemming (detailhandel, horeca, en/of dienstverlening) en alleen gebruikt zal worden voor doeleinden die passen binnen de toekomstige bestemming bedoeld in artikel 12 derde lid onder c, en dat ook de rechtsopvolgers, zolang de nieuwe bestemming niet onherroepelijk van kracht is, dit bij hun opvolgers bedingen op straffe van betaling van een boete die zo hoog is als het vastgestelde eigenaars- en ondernemersdeel tezamen;
- d. De onderneming dient minimaal 2 jaar na de verplaatsing, gerekend vanaf de officiële opening van het pand, gevestigd te blijven op de nieuwe locatie op straffe van betaling van een boete die zo hoog is als het ondernemersdeel;
- e. De ondernemer en eigenaar dienen, voor zover redelijkerwijs voor uitvoering van deze regeling noodzakelijk, desgevraagd inzage te geven in zijn boeken en bescheiden c.q. accountantsverklaring en toegang te geven tot de bedrijfsruimten aan de taxateur of vertegenwoordiger van het college van burgemeester en wethouders;
- f. Het taxatierapport, bedoeld in artikel 15 van deze regeling, wordt voor rekening van de eigenaar opgemaakt;
- g. Voor iedere beëindiging met verplaatsing kan maximaal één maal subsidie worden genoten in het kader van deze regeling

Artikel 14 Aanvraag verplaatsingssubsidie

1. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet worden ingediend voordat met de subsidiabele activiteiten wordt gestart.

Artikel 15 Beoordeling aanvraag verplaatsingssubsidie

1. Het college van burgemeester en wethouders wijst een drietal onafhankelijke taxateurs aan die gemotiveerd kunnen adviseren over de hoogte van het eigenaarsdeel.
2. Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als deze niet eerst is voorgelegd aan de werkgroep stimuleringsregeling. Deze werkgroep brengt een bindend advies uit ten aanzien van de inhoud van de aanvraag.
3. De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria die hierin zijn genoemd en onderhoudt contacten met de aanvrager(s) en de taxateur. De werkgroep wijst in overleg met de eigenaar, na te hebben beoordeeld dat de eigenaar in beginsel in aanmerking komt voor subsidie, één taxateur aan uit de in artikel 15 eerste lid door het college van burgemeester en wethouders aangewezen taxateurs;
4. De werkgroep adviseert zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van het rapport van de taxateur aan het college van burgemeester en wethouders over de volledige aanvraag.

Hoofdstuk 5. Afhandeling

Artikel 16 Voorrang

1. Aanvragen worden op volgorde van datum van indiening afgehandeld.
2. Indien een aanvraag niet compleet is wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag te completeren. Als datum van indiening geldt de datum waarop de aanvraag compleet is.
3. Aanvragen ingediend op dezelfde dag worden zo spoedig mogelijk na elkaar beoordeeld. Het beschikbare budget wordt in dat geval verdeeld in gelijke percentages van de vastgestelde subsidies.
4. Binnen een aanvraag heeft het ondernemersdeel voorrang op het eigenaarsdeel.

Artikel 17 Verlening subsidie

1. Het college van burgemeester en wethouders besluit omtrent een aanvraag binnen 8 weken na de datum van ontvangst van het advies van de werkgroep stimuleringsregeling. Het college kan de beslistermijn éénmaal met ten hoogste 8 weken verdagen.
2. Het college van burgemeester en wethouders stelt bij het besluit waarbij de subsidie wordt verleend een termijn vast waarbinnen de verbetering van het vastgoed moet zijn afgerond.

Artikel 18 Intrekking subsidie

Het college van burgemeester en wethouders kan de subsidieverlening geheel of gedeeltelijk intrekken indien:

- a. Niet aan de subsidievoorwaarden is voldaan;
- b. Bij de gevelverbeteringssubsidie de onderneming niet binnen 3 maanden na afronding van de werkzaamheden voor verbetering van de gevel is geopend.

Artikel 19 Vaststelling subsidie

Een verzoek om uitbetaling van de subsidie voor (gevel)verbetering van het winkelvastgoed of verplaatsing dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen declaratieformulier. De werkgroep stimuleringsregeling toetst binnen 6 weken het declaratieformulier aan het subsidieverleningsbesluit en adviseert het college over de definitieve vaststelling van de subsidie.

Artikel 20 Uitbetaling subsidie

Betaling van de subsidie voor het verbeterplan vindt plaats binnen vier weken na de schriftelijke vaststelling van de subsidie door de gemeente.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 21 Hardheidsclausule

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

Artikel 22 Plafond

Het subsidieplafond voor de hele regeling bedraagt € 500.000,-.

Artikel 23 Citeertitel

De citeertitel voor deze subsidieregeling is 'Subsidieregeling Toekomstbestendig Centrum Winschoten 2021'

Artikel 24 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de dag na die van publicatie en is geldig tot het college van burgemeester en wethouders de regeling intrekt.

Bijlage 1: Kaart versterkingsgebied
= Panden waar de regeling betrekking op heeft.



*Aldus besloten in de collegevergadering van 30 juni 2026.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,
B. Aukema C.Y. Sikkema*