

Vaststelling Uitvoeringsregeling stimulering herontwikkeling en herbestemming van vastgoed

Besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 24 juni 2014, kenmerk 3.7/2014003807, team Ruimtelijke Ontwikkeling, tot bekendmaking van hun besluit tot vaststelling van de Uitvoeringsregeling stimulering herontwikkeling en herbestemming van vastgoed

Gedeputeerde Staten van Drenthe;

overwegende dat:

- door ontwikkelingen/verschuivingen in:

- de bevolkingsopbouw en huishoudensvorming,
 - de consumentenbestedingen en het winkelgedrag en
 - het ruimtegebruik in bedrijfshuisvesting en ondernemersvormen,
- de vraag naar (bedrijfs)vastgoed verandert. Deze verschuiving geldt zowel in absolute zin (groei en krimp) als kwalitatief (samenstelling en voorkeuren). Aanpassing van het vastgoed is daardoor noodzakelijk en van belang voor de vitaliteit van dorpen;

- het wenselijk is nadere uitvoeringsregels vast te stellen ten behoeve van de stimulering van herontwikkeling en herbestemming van bedrijfstvastgoed. Prioriteit wordt gelegd bij de vastgoedobjecten die zijn gesitueerd in een dorpskern of dorpsbrink, aanloopstraten van winkelgebieden of op beeldbepalende plekken. Investeren in deze gebieden is belangrijk voor de toekomstwaarde van vastgoed, de leefbaarheid van dorpen en het aanpassen van de voorraad op veranderingen in de vraag naar vastgoed. Daarmee draagt deze inzet bij aan een vitaal Drenthe;

gelet op artikel 143 van de Provinciewet en artikel 2, tweede lid, van de Algemene subsidieverordening Drenthe;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene subsidieverordening Drenthe;

BESLUITEN:

vast te stellen de Uitvoeringsregeling stimulering herontwikkeling en herbestemming van vastgoed.

Artikel 1, Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. ASV: de Algemene subsidieverordening Drenthe 2012;
- b. herontwikkelen: het treffen van maatregelen ten behoeve van bedrijfsgebouwen, teneinde te voorkomen dat de leefbaarheid in dorpen en steden in gevaar komt;
- c. herbestemmen: het toekennen van nieuwe functies aan gebouwen en het daartoe treffen van maatregelen, teneinde te voorkomen dat de leefbaarheid in dorpen en steden in gevaar komt;
- d. subsidiabele kosten: voor de activiteiten noodzakelijke kosten die aantoonbaar rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de door de aanvrager te leveren prestatie.

Artikel 2, Subsidiabele activiteiten

1. Gedeputeerde Staten kunnen een incidentele subsidie verstrekken aan ondernemingen voor activiteiten die bijdragen aan:
 - a. het herontwikkelen van bestaande bedrijfsgebouwen;
 - b. het herbestemmen van bestaande gebouwen teneinde deze geschikt te maken voor de vestiging van bestaande of nieuwe ondernemingen.

Artikel 3, Grondslag subsidie

1. De subsidie bedraagt maximaal 25% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 40.000,-- per te herontwikkelen of te herbestemmen vastgoedobject.
2. Subsidies tot € 25.000,-- worden op grond van artikel 20, eerste lid, sub b, van de ASV direct vastgesteld.
3. Indien de subsidieverlening meer bedraagt dan € 25.000,-- dient de aanvrager overeenkomstig artikel 21 van de ASV een aanvraag tot vaststelling in bij Gedeputeerde Staten.
4. Kosten die voor subsidie in aanmerking komen, zijn:
 - a. kosten van investeringen in fysieke maatregelen die leiden tot herbestemming of herontwikkeling van het vastgoedobject;
 - b. kosten van haalbaarheidsstudies, onderzoek, voorbereiding en begeleiding van de uitvoering en administratie, tot maximaal 15% van de subsidiabele kosten en mits deze rechtstreeks aan de investeringen in die fysieke maatregelen zijn toe te rekenen.
5. Projecten moeten binnen drie maanden na toekenningsbeschikking in uitvoering zijn genomen.

Artikel 4, Aanvrager

1. Subsidie kan slechts worden verstrekt aan ondernemingen.
2. De aanvrager is eigenaar van het vastgoedobject of toont door overlegging van een (voorlopig) koopcontract aan dat hij de eigendom zal verwerven.

Artikel 5, Aanvraag

Een aanvraag om subsidie wordt ingediend op een door Gedeputeerde Staten vastgesteld aanvraagformulier en gaat vergezeld van:

- a. een projectplan met gegevens over de vigerende bestemming, het bestaande gebruik, de voorgenomen ingrepen en de beoogde nieuwe functionele bestemming(en) en een projectbegroting, waaruit blijkt voor welke kosten subsidie wordt gevraagd;
- b. een verklaring van de gemeente dat de aanvraag betrekking heeft op een vastgoedobject gelegen in een dorpskern of aan een dorpsbrink, een aanloopstraat van het winkelgebied of op een beeldbepalende plek;
- c. een verklaring van de gemeente dat het project planologisch obstakelvrij is of, als dat nog niet het geval is, dat de gemeente haar medewerking zal verlenen aan het planologisch obstakelvrij maken van het project;
- d. een dekkingsplan, waarmee de aanvrager de zekerheid van financiële uitvoerbaarheid van het project aantoont;
- e. een schriftelijke overeenkomst waaruit (de intentie) blijkt dat de (eind)gebruiker(s) het vastgoed gaat of gaan gebruiken overeenkomstig de beoogde bestemming;
- f. een document waaruit blijkt dat het object vrij is, dan wel eenvoudig vrij te maken is van zakelijke rechten en privaatrechtelijke afspraken die een belemmering kunnen vormen voor het beoogde gebruik.

Artikel 6, Indieningstermijnen en rangordebepaling

1. Aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 30 november 2014. Aanvragen worden behandeld volgens de tendersystematiek, zoals beschreven in de toelichting op deze regeling.
2. Een onvolledige aanvraag voor subsidie kan na sluitingsdatum alleen volledig worden gemaakt, voor zover het geen inhoudelijke aanvulling of wijziging van de aanvraag betreft.
3. Indien door het toekennen van subsidies het subsidieplafond zou worden overschreden, wordt de volgende rangordebepaling gevolgd:
 - a. aanvragen voor projecten in Zuidoost-Drenthe (gebiedsbegrenzing volgens Vitaal Platteland) krijgen de voorkeur boven aanvragen voor projecten in de rest van Drenthe;
 - b. aanvragen voor projecten buiten stedelijke gebieden (Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel) krijgen de voorkeur boven aanvragen voor projecten in stedelijke gebieden.

Artikel 7, Staatssteun

Indien subsidiëring een steunelement bevat, zal dit uitsluitend plaatsvinden binnen de kaders van en met inachtneming van alle desbetreffende voorwaarden van de de-minimisverordening 1407/2013 PB EU 2013, L352.

Artikel 8, Inwerkingtreding en horizonbepaling

1. Deze uitvoeringsregeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal blad waarin zij is geplaatst en vervalt van rechtswege op 31 december 2015.
2. Na 31 december 2015 blijft deze uitvoeringsregeling van toepassing op de vaststelling van op grond van dit besluit verstrekte subsidies.

Artikel 9, Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als Uitvoeringsregeling stimulering herontwikkeling en herbestemming van vastgoed.

TOELICHTING

Algemeen

In een plattelandsprovincie als Drenthe speelt de vitaliteit van dorpen een belangrijke rol. De spreiding van voorzieningen, de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandel, de ontwikkeling van bedrijvigheid en ruimte voor ondernemerschap zijn belangrijk voor de leefbaarheid van en de tevredenheid met de eigen woonomgeving. Deze vitaliteit is ook van belang voor de attractiviteit en het imago van Drenthe voor het toerisme.

Door diverse ontwikkelingen in onder meer bevolkingssamenstelling, werkgelegenheid, communicatietechnologie en consumentengedrag verandert de vraag naar en behoefte aan vastgoed. De economische crisis heeft deze ontwikkelingen versterkt (minder verhuizingen naar Drenthe, meer werkloosheid, minder bestedingen en meer via internet kopen). Maar ook verandering in het overheidsbeleid leidt tot vraagverandering, bijvoorbeeld in de zorg. Daarnaast is er veel gaande binnen de bankensector, waardoor kredietfaciliteiten minder snel beschikbaar worden gesteld.

Al deze ontwikkelingen leiden tot een veranderende vraag naar vastgoed. Kantoorpanden en verzorgingshuizen kampen met leegstand, winkeliers sluiten hun winkel omdat zij het niet meer redden of geen opvolger vinden, bedrijfstvastgoed komt leeg te staan doordat ondernemers minder ruimte willen, etc. Aan de andere kant is er een nieuwe vraag naar (meer flexibele) bedrijfshuisvesting al dan niet aan huis, levensloopbestendige woningen, detailhanderverkooppunten en dergelijke.

Binnen de doelstellingen van het programma Vitaal Platteland wil de provincie Drenthe met deze uitvoeringsregeling projecten stimuleren om aanbod van en vraag naar bedrijfstvastgoed met elkaar te matchen. Dit door een subsidie te geven in de herontwikkeling en herbestemming van vastgoedobjecten. Ten opzichte van de regelingen die er zijn voor energiebesparende maatregelen in woningbouw, energiebesparing voor ondernemers, herbestemming van erfgoed en initiatieven van bewonerscollectieven, wil de provincie met deze regeling een aanvulling bieden. Hiermee geeft de provincie een impuls aan de werkgelegenheid in de bouwnijverheid.

Voor de toepassing van deze regeling wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het programma Vitaal Platteland. De focus ligt op de meest opvallende en zichtbare gebieden en plekken, die de beleving en waardering voor een dorp of stad beïnvloeden. Het gaat dan om de dorps(winkel)centra en de entreestraten ernaar toe en om (karakteristieke) panden op locaties die van groot belang zijn voor het aanzien en de beleving van een dorp. Deze afbakening is ingegeven door de opvatting dat met beperkte overheidsmiddelen daar het meeste resultaat is te behalen voor de vitaliteit van een dorp.

De regeling is op heel de provincie Drenthe van toepassing, waarbij prioriteit wordt gegeven aan initiatieven in Zuidoost-Drenthe, omdat inspelen op de vraagverandering in die regio het meest urgent is. De regeling is vooral bedoeld voor investeringen in dorpen. De stedelijke gebieden van Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel zijn er niet van uitgesloten, maar hebben de laagste prioriteit.

Subsidies kunnen niet worden aangevraagd door gemeenten, maar gemeenten kunnen wel initiatief nemen om in samenspraak met initiatiefnemers tot aanvragen te komen. Los van het belang van een (toekomstig) vastgoedeigenaar ligt er ook een publiek belang om dorpen aantrekkelijk te houden en investeringen in vastgoedwaarde te bevorderen.

Artikelsgewijs

Artikel 1

Bij herontwikkelen gaat het om modernisering, om maatregelen die bedrijfspanden beter geschikt maken voor de huidige bestemming (bij bijvoorbeeld de bestemming "horeca" ontwikkeling van café naar restaurant). Hierbij kan ook splitsing of samenvoeging van objecten aan de orde zijn.

Bij herbestemmen gaat het om het geschikt maken van panden voor een nieuwe invulling, voor nieuwe functies. Daarbij kan (bijvoorbeeld bij het omvormen van maatschappelijk vastgoed naar vastgoed met een bedrijfsmatige bestemming) ook wijziging van het bestemmingsplan aan de orde komen.

Artikel 3

Het van toepassing verklaren van arrangement 2 van de ASV betekent dat na de uitvoering van het project bij de vaststelling van de subsidie alleen wordt getoetst of de gesubsidieerde prestaties zijn behaald. Aan het begin, vóór de subsidieverlening, wordt streng beoordeeld of de opgevoerde kosten reëel zijn.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen maatregelen om de huidige functie te kunnen blijven uitoefenen door het object met (beperkte) ingrepen te moderniseren (herontwikkeling) en maatregelen om het object een nieuwe functie of nieuwe functies te geven (herbestemming), waarvoor wat ingrijpender maatregelen nodig zijn. In het uiterste geval kunnen ook sloop en herbouw van (delen van) een vastgoedobject aan de orde zijn.

Aanpassingen van ondergeschikte aard (cosmetische aanpassingen) komen niet voor subsidie in aanmerking.

Kosten die niet rechtstreeks verband houden met de investeringen in fysieke maatregelen voor herontwikkeling of herbestemming, zoals verlaging van de boekwaarde, neerwaartse bijstelling van de verwachte opbrengsten, beheerskosten, exploitatiekosten, boekwaarde op grond, verwervingskosten en dergelijke, blijven bij de bepaling van de hoogte van de subsidie buiten beschouwing.

Artikel 3, onder 4b

Slechts indien goed beargumenteerd kunnen de voorbereidingskosten maximaal 25% van de totale projectkosten bedragen; het kan dan gaan om risicovolle, complexe of experimentele projecten waarbij meer kosten gemaakt moeten worden om te komen tot een goed onderbouwd projectplan.

Artikel 3, onder 5

Als een project niet binnen drie maanden na subsidieverlening in uitvoering is genomen, wordt de verleningsbeschikking ingetrokken. In bijzondere gevallen kunnen Gedeputeerde Staten op schriftelijk en gemotiveerd verzoek eenmalig uitstel verlenen voor de start van de uitvoering.

Artikel 4

De regeling richt zich op eigenaren van commercieel vastgoed, niet zijnde beleggers of ondernemingen die beschikken over een vastgoedportefeuille. Ook vastgoed in eigendom bij een stichting of vereniging, dat commercieel geëxploiteerd wordt, valt bijvoorbeeld onder het bereik van deze regeling. Het gaat om huidige eigenaren die willen herbestemmen of herontwikkelen of een onderneming die een object wil verwerven om het geschikt te maken voor een nieuwe functie.

Artikel 5, onder c

Indien het project nog niet obstakelvrij is, dat wil zeggen als er nog vergunningen nodig zijn of bestemmingsplanprocedures moeten worden doorlopen, moet het project wel obstakelvrij zijn uiterlijk drie maanden nadat de subsidie is verleend (zie ook artikel 7, derde lid).

Artikel 6, derde lid

In het besluit waarbij het subsidieplafond wordt gepubliceerd, wordt aangegeven welk deel van het beschikbare budget bestemd zal zijn voor Zuidoost-Drenthe en welk deel voor de rest van Drenthe. Indien

een deelbudget niet geheel wordt benut, kan het niet benutte deel worden toegevoegd aan het andere deelbudget.