

Uitvoeringsregeling stimulering herontwikkeling en herbestemming van vastgoed

Besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 10 maart 2015, kenmerk 3.4/2015001293, team Subsidies en Inkoop, 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 aan een 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:

I. 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 toekennen van een geheel of gedeeltelijk nieuwe bedrijfsmatige gebruiksfunctie aan gebouwen binnen een vigerende bestemming en het daartoe 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 een geheel of gedeeltelijk nieuwe bedrijfsmatige gebruiksbestemming 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 nieuwe bedrijfsmatige activiteiten noodzakelijke kosten die aantoonbaar rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de door de aanvrager te leveren prestatie;
- e. bedrijfsmatige activiteiten: commerciële activiteiten ter uitoefening van een onderneming of commerciële verhuur onder de huurtoeslaggrens van € 710,68, eventueel met zorgcomponent;
- f. woonfunctie: elk gebruik anders dan bedrijfsmatig gebruik/activiteiten.

Artikel 2, Doel

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 (monumenten en karakteristiek

vastgoed) en initiatieven van bewonerscollectieven, wil de provincie met deze regeling een aanvulling bieden. Hiermee geeft de provincie tevens een impuls aan de werkgelegenheid in de bouwnijverheid.

Artikel 3, 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.
2. 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 'beeldbepalende locaties' binnen de dorpsgrenzen, 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.

Artikel 4, Aanvrager

1. Subsidie wordt slechts verstrekt aan ondernemingen, eigenaren van commercieel vastgoed, niet zijnde beleggers of ondernemingen die beschikken over een vastgoedportefeuille.
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, Subsidievoorwaarden

1. Projecten die in aanmerking komen voor subsidie betreffen het herbestemmen of herontwikkelen van gebouwen ter uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten.
2. Indien bij het realiseren van de in artikel 3 genoemde activiteiten ook woonfunctie wordt gecreëerd, dient de bedrijfsruimte minimaal 20% van het gebouw te omvatten en als zelfstandige eenheid te kunnen functioneren.
3. Subsidieaanvragen voor het herontwikkelen of herbestemmen van bestaande gebouwen dienen een eigen externe ontvangstgelegenheid voor het bedrijfsmatige gedeelte te bevatten, tenzij men kan aantonen dat het bedrijfsmatige deel van het gebouw door middel van een inpandige eigen ingang te bereiken is.

Artikel 6, Weigeringsgronden

Voor subsidie komen niet in aanmerking:

- a. de woonfunctie die bij het herbestemmen en/of herontwikkelen van bestaande en toekomstige bedrijfsgebouwen wordt gecreëerd voor privédoeleinden van de subsidieaanvrager;
- b. de 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; zij blijven bij de bepaling van de hoogte van de subsidie buiten beschouwing;
- c. aanpassingen van ondergeschikte aard die niet bijdragen aan de bouwkundige constructie om het beoogde gebruik mogelijk te maken (cosmetische aanpassingen).

Artikel 7, Subsidieplafond

Gedeputeerde Staten stellen het subsidieplafond vast, waarbij het beschikbare bedrag wordt gesplitst in twee deelplafonds voor enerzijds projecten in het gebied Zuidoost-Drenthe en anderzijds projecten in de overige gebieden van Drenthe.

Artikel 8, 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. 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.
3. Projecten moeten binnen drie maanden na de toekenningsbeschikking in uitvoering zijn genomen. De aanvrager kan op verzoek eenmalig verlenging voor maximaal drie maanden krijgen, indien de planologische procedures dan binnen die termijn tot afronding komen.

Artikel 9, 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 advies 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 met een tijdsindicatie wanneer het obstakelvrij kan zijn;
- d. een dekingsplan, waarmee de aanvrager de zekerheid van financiële uitvoerbaarheid van het project aantoont;
- e. een schriftelijke overeenkomst, waaruit blijkt dat de (eind)gebruiker(s), niet zijnde de subsidieaanvrager, 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;
- g. een omschrijving die inzichtelijk maakt welk deel van de totale investeringskosten gericht is op de realisatie van de bedrijfsmatige activiteit, indien er ook sprake is van een combinatie met woonfunctie, zoals wonen met kantoor.

Artikel 10, Indieningstermijn

Aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 1 december 2015.

Artikel 11, Staatssteun

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

Artikel 12, 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 13, 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 of woningen met een zorgcomponent, detailhandelverkooppunten en dergelijke.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1

Bij herontwikkelen gaat het om modernisering, om maatregelen die bedrijfspanden beter geschikt maken voor een nieuwe gebruiksfunctie binnen 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 is (bijvoorbeeld bij het omvormen van maatschappelijk vastgoed naar vastgoed met een bedrijfsmatige bestemming) veelal ook wijziging van het bestemmingsplan aan de orde.

In het geval een pand voorheen een bedrijfsmatige bestemming dan wel een bedrijfsmatig gebruik kende, maar de nieuwe bestemming niet is gerealiseerd en het pand zich nog redelijk in de oorspronkelijke staat bevindt, valt dit onder de omschrijving van herbestemming.

Artikel 3

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

Artikel 4

Ook vastgoed in eigendom bij een stichting of vereniging, dat commercieel geëxploiteerd wordt, valt 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.

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.

Artikel 6

Alleen voor de bedrijfsmatige activiteit kan subsidie worden aangevraagd. Bijvoorbeeld voor een woning met kantoor zijn alleen de investeringskosten voor het realiseren van de kantooractiviteit subsidiabel. Bovendien moet de bedrijfsmatige activiteit ook daadwerkelijk daar worden uitgeoefend. Bijvoorbeeld een inpandige kantooruimte voor enkel administratie van de onderneming wordt niet als een bedrijfsmatige activiteit gezien.

Onder bedrijfsmatige activiteit wordt ook begrepen woonfunctie voor zover deze niet voor privédoel-einden wordt gebruikt, maar wordt verhuurd (bedrijfsmatig geëxploiteerd) voor speciale doelgroepen (bijvoorbeeld zorg en begeleiding) of voor de reguliere markt onder de huursubsidielgrens.

Artikel 7

Er is een prioriteitsstelling voor Zuidoost-Drenthe die wordt geregeld door instelling van twee deelsubsidieplafonds. Dit betekent dat er een groter subsidiebedrag beschikbaar is voor Zuidoost-Drenthe. Zodra een subsidieplafond wordt bereikt voor een desbetreffend gebied, is subsidie verlenen niet meer mogelijk voor dat gebied. Lopende het jaar zal echter wel worden bekeken of de verdeling van de twee deelsubsidieplafonds nog steeds goed in balans is en of ze al dan niet moeten worden herverdeeld.

Artikel 8

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.

Als een project niet binnen drie maanden na subsidieverlening in uitvoering is genomen, wordt de verleningsbeschikking ingetrokken. Gedeputeerde Staten kunnen op schriftelijk en gemotiveerd verzoek eenmalig uitstel verlenen voor de start van de uitvoering tot maximaal drie maanden in verband met de planologische toestemming die de gemeente moet verlenen. Deze uitzondering is opgenomen, omdat een aanvrager dit proces niet kan sturen anders dan tijdig de aanvraag bij de gemeente in te dienen en benodigde gegevens aan te leveren.

Artikel 9

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. Dit zal als opschortende voorwaarde in de beschikking worden opgenomen;

II. in te trekken de Uitvoeringsregeling stimulering herontwikkeling en herbestemming van vastgoed, gepubliceerd in Provinciaal Blad 1062 van 2014.

Gedeputeerde Staten voornoemd,

dr.h.c. J. Tichelaar, voorzitter
mevrouw mr. A.M. van Schreven, secretaris

Uitgegeven 17 maart 2015