

Uitvoeringsregeling Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit

Besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 4 april 2017, kenmerk 3.1/2017000425, team Ruimtelijke Ontwikkeling, tot bekendmaking van hun besluit tot vaststelling van de Uitvoeringsregeling Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit

Gedeputeerde Staten van Drenthe;

gelet op artikel 145 van de Provinciewet;

gelet op artikel 1.3 van de Algemene subsidieverordening Drenthe 2017;

BESLUITEN:

tot vaststelling van de Uitvoeringsregeling Herstructurering Ruimtelijke kwaliteit.

Gedeputeerde Staten voornoemd,

J.J. van Aartsen, voorzitter
mevrouw mr. A.M. van Schreven, secretaris

Uitgegeven 28 juni 2017

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze uitvoeringsregeling wordt verstaan onder:

- a. Awb: de Algemene wet bestuursrecht;
- b. Asv 2017: Algemene subsidieverordening Drenthe 2017;
- c. bebouwde kom van steden en dorpen: alle bebouwing en terreininrichting die een geheel vormt met de bestaande bebouwingsstructuur van stad of dorp;
- d. bovenmatige kosten: kosten die niet in redelijke verhouding staan tot de gestelde doelen of redelijkerwijs te verwachten prestaties;
- e. directe kosten: kosten van een kostendrager en kosten van derden die rechtstreeks aan de subsidiabele activiteit worden toegerekend;
- f. facelift: (achterstallig) onderhoud aan gebouwen en/of openbare ruimte zonder dat sprake is van ingrijpen d.m.v. het aanleggen van nieuwe bestrating, riolering of verlichting) of cosmetische/lichte ingrepen aan objecten;
- g. herprofilering: economische functie van gebouw of terrein verandert deels, of ongebruikte/incourante delen worden vervangen);
- h. indirecte kosten of overhead: kosten die niet rechtstreeks aan een subsidiabele activiteit worden toegerekend, maar via toerekening aan een kostendrager;
- i. kostendrager: kostenplaats of volume-eenheid voor kostenberekening, bijvoorbeeld personeels- of arbeidsuren, apparaat/machine-uren en overige kostendragers als output van apparaten en machines en verbruikte materialen;
- j. revitalisering (forse integrale verbetering van het gebouw of terrein, bijvoorbeeld door middel van landschappelijke (her)inpassing, bereikbaarheid, groen, parkeren en uitstraling);
- k. subsidiabele kosten: de kosten die voor subsidie in aanmerking komen;
- l. transformatie:(functieverandering waarbij het gebouw of terrein wordt onttrokken aan de huidige functie;
- m. verpaupering: probleemsituaties in een gebied die een negatieve impact hebben op betreffende buurt, wijk of dorp en het schaalniveau van het individuele gebouwniveau overstijgen;
- n. VWEU: Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Artikel 2 Doel

De subsidie heeft tot doel de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van gebieden te verbeteren door probleemsituaties aan te pakken waar sprake is van verpaupering of door het op gang brengen van gestagneerde vastgoed- en gebiedsontwikkelingen op gang te brengen. Situaties waar de problemen onder andere het gevolg zijn van een dalende en/of veranderende samenstelling van bevolking en huishoudens, alsook probleemsituaties die voortvloeien uit het achterwege blijven van economische

impulsen. Uiteindelijk moet de prestatie tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden en verbetering van de leefbaarheid door het wegnemen van de negatieve impact op betreffende buurt, wijk of dorp.

Artikel 3 Subsidieerbare activiteiten

Subsidie kan worden verstrekt voor de volgende activiteiten:

1. het voorkomen van verdergaande verpaupering door het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen en/of een eindsituatie te creëren in beheer die zorgt voor een maatschappelijk aanvaardbare leefsituatie;
2. het revitaliseren of herprofilen van vastgoed, als onderdeel van een ontwikkelingsproces op buurt- of wijkniveau en zo nodig het verwijderen/saneren eventueel gevolgd door transformatie van vastgoed en gebied (buurt/wijk);
3. het herinrichten van openbare ruimte die volgt uit de vastgoedontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit die in de eindsituatie wordt nagestreefd.

Artikel 4 Doelgroep

Subsidie kan worden verstrekt aan een ieder.

Artikel 5 Aanvraagperiode

Een aanvraag voor subsidies kan worden ingediend van 1 juli 2017 tot 30 juni 2019.

Artikel 6 Aanvraag

Een aanvraag voor subsidie wordt (digitaal) ingediend door middel van een door Gedeputeerde Staten vastgesteld aanvraagformulier. Dit aanvraagformulier gaat vergezeld van:

- a. het activiteitenplan met gegevens over de vigerende bestemming, het bestaande gebruik, de voorgenomen ingrepen (met bijbehorende planning) en de beoogde nieuwe functionele bestemming(en);
- b. een projectbegroting inclusief dekkingsplan, waaruit blijkt voor welke activiteiten subsidie wordt gevraagd en hoe de financiering is geborgd;
- c. een kostenraming op basis van offertes van een of meerdere aannemers en/of sloopbedrijven of op basis van de standaardsystematiek kostenramingen;
- d. 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 obstakel vrijmaken van het project met een tijdsindicatie wanneer het obstakelvrij kan zijn;
- e. een schriftelijke overeenkomst, waaruit 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;
- g. in de offertes en het businessplan wordt aangetoond hoe de duurzaamheidsverbetering wordt gerealiseerd en hoe deze wordt gemeten.

Artikel 7 Weigeringsgronden

Een subsidie wordt geweigerd indien:

- a. aanvrager niet de middelen (juridisch, financieel) heeft om het project binnen de uitvoeringstermijn te realiseren;
- b. de te verstrekken subsidie minder zou bedragen dan € 50.000--;
- c. de aanvraag in een kernwinkelgebied ligt waarop de Uitvoeringsregeling Binnenstadfonds van toepassing is;
- d. de aanvraag betrekking heeft op een gebied dat niet tot de bebouwde kom van dorp of stad is te rekenen;
- e. de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft onderdeel is van een werklocatie en niet grenst aan een woon- of winkelgebied;
- f. het alleen lichtere maatregelen/ingrepen bevat die te typeren zijn als facelift of cosmetische aanpassingen van bebouwing en omgeving;
- g. de aanvrager verkregen subsidies (beschikkingsdatum vanaf 1 januari 2014) als onderdeel van eigen vereiste cofinanciering opvoert;

- h. Provinciale Staten van Drenthe bij een aanvraag boven de € 150.000,--, op grond van artikel 1.3, lid 4 Asv bedenkingen hebben tegen de subsidieaanvraag.

Artikel 8 Toetsingscriteria

Om voor subsidie in aanmerking te komen, moeten minimaal 70 punten worden behaald op de volgende criteria:

- a. het project voldoet aan criteria voor verbetering van de leefbaarheid (bevordering welzijn en welbevinden, tegengaan effecten van bevolkings- of huishoudingsdaling) (maximaal 30 punten);
- b. het project leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (tegengaan verpaupering, versterking ruimtelijke samenhang in buurt of wijk, versterking van het ruimtelijke kwaliteitsbeeld, in eindsituatie een goed beheer mogelijk maken van openbaar gebied) (maximaal 20 punten);
- c. het project is financieel solide onderbouwd en gedekt (maximaal 30 punten);
- d. het project energetische duurzaamheid realiseert (besparing fossiele energie, opwekking duurzame energie, gebruik innovatieve duurzame technieken, milieuhygiënische verbetering) (maximaal 15 punten);
- e. de realisatie van praktijkopleidingsplaatsen voor leerlingen in de bouw, installatie en infra door (gespecialiseerde) bedrijven die zijn 'erkend leerbedrijf' in te schakelen met vestiging bij voorkeur in Drenthe of in de regio Noord-Oost (maximaal 5 punten).

Indien de aanvraag alleen betrekking heeft op het inrichten van een gebied in een maatschappelijk aanvaardbare eindbestemming, of dat vastgoed van ondergeschikt belang is in de aanvraag, kan besloten worden de criteria d. en e. buiten de beoordeling te laten. In dat geval dienen minstens 50 punten te worden behaald om voor subsidie in aanmerking te komen.

Artikel 9 Opschortende/ontbindende voorwaarde

Subsidie wordt slechts verstrekt onder de opschortende voorwaarde dat de objecten planologisch obstakelvrij (vergunning of bestemmingsplanprocedure) zijn binnen 6 maanden na subsidieverlening.

Artikel 10 Subsidiabele kosten

Voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie komen de volgende kosten voor subsidie in aanmerking:

- a. sloop- en saneringskosten;
- b. kosten van haalbaarheidsstudies en planvoorbereiding, (grond en bodem) onderzoek, architect kosten, opmetingskosten, voorbereiding en begeleiding van de uitvoering en administratie, mits deze rechtstreeks aan de investeringen toe te rekenen zijn;
- c. kosten van installaties, bouwkundige en installatietechnische werken, leges en precariokosten;
- d. kosten van herinrichten van openbare ruimte.

Artikel 11 Niet subsidiabele kosten

In aanvulling op artikel 1.13 van de ASV komen de volgende kosten niet voor subsidie in aanmerking:

- a. kosten, gemaakt na het verstrijken van het tijdvak waarvoor subsidie is verleend;
- b. bovenmatige kosten;
- c. kosten van verwerving en/of afwaardering van onroerende goederen en grond.

Artikel 12 Subsidiehoogte

1. Voor het bepalen van de totale subsidiehoogte wordt allereerst gekeken naar het aantal toegekende punten op de toetsingscriteria genoemd onder artikel 8. Vervolgens wordt de hoogte bepaald op basis van een percentage van de totale subsidiabele kosten.
2. De subsidiehoogte bedraagt maximaal € 250.000,--.

Artikel 13 Verdeelsystematiek

Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Voor zover door verstrekking van subsidie voor aanvragen die op dezelfde dag zijn ontvangen het subsidieplafond wordt overschreden, wordt de onderlinge rangschikking van die aanvragen vastgesteld op basis van de toekenning van punten volgens artikel 8. Voor onvolledige aanvragen geldt de datum waarop ze zijn aangevuld als datum van binnenkomst.

Artikel 14 Overig

De Beleidsregel uniforme kostenbegrippen en berekeningswijzen provincie Drenthe (27 december 2016) is niet van toepassing.

Artikel 15 Verplichtingen van de subsidieontvanger

Aan de subsidieontvanger worden de volgende verplichtingen opgelegd:

1. het project wordt binnen zes maanden na subsidievaststelling opgestart;
2. het project moet binnen twee jaar na de datum van subsidieverlening zijn gerealiseerd.

Artikel 16 Prestatieverantwoording

1. In aanvulling op de in artikel 3.6 en 3.8 Asv genoemde vereisten voor verantwoording van subsidies, overlegt de subsidieontvanger bij de aanvraag tot subsidievaststelling beeldmateriaal (oude en nieuwe situatie) en een deskundigenverslag waaruit blijkt dat de werkzaamheden ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd, gestaafd met facturen.
2. In aanvulling op lid 1 van dit artikel dienen bij de verantwoording van subsidies vanaf € 125.000,- de facturen boven de € 10.000,- voorzien te zijn van betalingswijzen.

Artikel 17 Staatssteun

Subsidie wordt slechts verstrekt indien volgens de Europeesrechtelijke regels omtrent staatssteun de steun geoorloofd kan worden verleend.

Artikel 18 Bevoorschotting en betaling

Het voorschot voor subsidies bedraagt minimaal 40% van het totaal te beschikken bedrag. Het voorschot wordt op basis van prestaties, besteding en liquiditeitsbehoefte in termijnen uitgekeerd waarvan de hoogte en de tijdstippen in de beschikking tot subsidieverlening worden bepaald.

Artikel 19 Subsidieplafond

Gedeputeerde Staten stellen jaarlijks het subsidieplafond vast.

Artikel 21 Inwerkingtreding en horizonbepaling

Deze uitvoeringsregeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2017 en vervalt op 31 december 2019.

Artikel 22 Citeertitel

Deze uitvoeringsregeling wordt aangehaald als Uitvoeringsregeling Herstructurering Ruimtelijke Kwaliteit.

Toelichting op de Uitvoeringsregeling Herstructurering Ruimtelijke Kwaliteit

Algemeen

De regeling heeft als oogmerk probleemsituaties op te lossen als gevolg van verpaupering van de leefomgeving alsook gebiedsontwikkelingen los te trekken die zijn gestagneerd. In al deze situaties gaat het om probleemsituaties waarvan de effecten voelbaar zijn op buurt en wijkniveau, omdat verpaupering negatieve effecten heeft zoals leegstand of verslechtering van het ruimtelijk kwaliteitsbeeld of omdat een gebiedsontwikkeling niet wordt uitgevoerd, waardoor er een onafgeronde situatie blijft bestaan die negatief uitstraalt naar de omgeving. Meer algemene oorzaken kunnen zijn; veranderingen in de samenstelling van de bevolking en van huishoudens, wijziging van sociaal-economische achtergronden, maar oorzaken kunnen ook lokaal-specifiek zijn. Aanvrager zal in de analyse van het probleem, waar het project op inspeelt en verbetering biedt, hier op in moeten gaan.

Voor deze regeling is van belang dat het gaat om een negatief effect op minstens buurt- of wijkniveau om daarmee het onderscheid aan te geven met situaties op gebouw- of perceelniveau.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Doel

Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zijn begrippen die in vele situaties worden gebruikt en waarvoor diverse omschrijvingen en definities zijn te geven die subjectieve elementen bevatten. Om die reden worden de begrippen niet nader omschreven, maar is het de aanvrager die moet motiveren hoe de aanvraag hierop scoort (welk probleem opgelost wordt) en een positieve uitkomst realiseert (welke kwaliteit erna ontstaat). In artikel 8 is dat nader aangegeven voor de criteria waarop aanvragen beoordeeld worden.

Artikel 4 Doelgroep

Subsidie kan worden verstrekt aan een ieder. Dit betekent dat zowel publiek- als privaatrechtelijke rechtspersonen een aanvraag kunnen indienen, maar ook natuurlijke personen, zoals een eenmanszaak, vennootschap onder firma of een particulier.

Artikel 6 Aanvraag

Een beoordelingscriterium is een 'een solide financiële onderbouwing'. Gedeputeerde Staten willen voorkomen dat na afgifte van een eventuele beschikking er nog diverse zaken geregeld moeten worden waardoor de uitvoering te lang op zich laat wachten of onzeker blijft. Dit vraagt van de aanvrager dat met het projectplan en –begroting goed inzicht wordt gegeven in de financiële haalbaarheid en grote mate van zekerheid over de realisatie van het project.

Artikel 7 Weigeringsgronden

De weigeringsgronden geven aan dat de aanvrager volledig in positie moet zijn (financieel, juridisch, en dergelijke) om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Hiermee wordt bevorderd dat aanvragen zijn doordacht op uitvoerbaarheid en dat subsidietoekenningen daadwerkelijk worden benut. De aanvraag wordt daarom beoordeeld op een solide financiële onderbouwing, waaronder begrepen een reële projectbegroting en zekerheid over de benodigde financieringen. Ook de uitvoerbaarheid in relatie tot de planning van de activiteiten wordt beoordeeld.

Aanvragen moeten betrekking hebben op situaties in de bebouwde kom van dorpen en steden. De kernwinkelgebieden waarvoor, aan gemeenten een subsidie is verstrekt op grond van de Uitvoeringsregeling Binnenstadfonds, zijn uitgesloten.

Voor de begrenzing van wat onder bebouwde kom valt bestaan diverse definitieën en divers kaartmateriaal. Bijvoorbeeld de wegenlegger van de Wegenverkeerswet of de kaart 'bebouwd gebied' van de Omgevingsvisie Drenthe. Niet altijd is de begrenzing even duidelijk. Zo kennen dorpen uitlopers in lintbebouwing en rafelranden. Mocht het twijfel geven of iets tot de bebouwde kom is te rekenen, dan moet duidelijk blijken dat de ontwikkeling een geheel vormt met de bestaande bebouwingstructuur. Verder moet het gaan over situaties die een negatieve impact hebben op de leefomgeving. Dit betekent dat het om situaties gaat waar mensen wonen, recreëren of verblijven en de leefbaarheid (woon, werk en verblijfskwaliteit) sterk beïnvloeden. Het betekent ook dat situaties die zich meer 'achteraf' afspelen, waarbij vooral aan bedrijventerreinen valt te denken, van de regeling zijn uitgesloten. Wel kunnen situaties onder de regeling vallen wanneer het gaat om locaties die direct grenzen aan woongebieden en van daaruit de leefbaarheid of ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden. In een concrete situatie wordt beoordeeld of dit het geval is.

Artikel 8 Toetsingscriteria

Aanvragen worden beoordeeld op vijf toetsingscriteria. Vier hiervan zijn onderverdeeld met beoordelingscriteria op deelaspecten. Met deze criteria willen Gedeputeerde Staten vooraf duidelijk maken op welke onderdelen een onderbouwing door de aanvrager wordt gevraagd.

In totaal kan voor een project 100 punten worden behaald ingeval vastgoed een substantieel onderdeel is van het project. Om voor subsidie in aanmerking te komen, moet minstens 70 punten worden behaald. Ingeval de aanvraag alleen gaat over sloop en sanering en vervolgens een gebied inrichten als openbaar gebied, dan wordt een project beoordeeld op basis van de criteria ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en solide financiële onderbouwing. Hiervoor moeten minimaal 50 punten gehaald worden (van de maximaal 80 punten).

Artikel 9 Opschortende/ontbindende voorwaarde

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat een aanvrager in het kader van een planologisch besluit, waarvan de aangevraagde subsidie een wezenlijk onderdeel is, de zekerheid over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid moet kunnen aantonen. Voor een aanvraag op grond van deze regeling is juist de (planologische) zekerheid over de uitvoerbaarheid van een project essentieel. Om te voorkomen dat aanvrager bij verschillende instanties wordt geconfronteerd met eisen die hij niet kan verenigen,

kan de subsidie worden verleend onder de voorwaarde dat binnen zes maanden het project planologisch obstakelvrij is.

Artikel 12 Subsidiehoogte

Voor de bepaling van de subsidiehoogte worden de totale subsidiabele kosten vermenigvuldigt met een percentage dat hoort bij het aantal toegekend punten (artikel 8) volgens onderstaande tabel.

Toegekend aantal punten (artikel 8) voor project met vastgoedcomponent	Toegekend aantal punten (artikel 8) voor project met geen of ondergeschikte vastgoedcomponent	Subsidiepercentage
70-79	50-59	30%
80-89	60-69	40%
90-100	70-79	50%

Voorbeeld:

De totale subsidiabele kosten van het project bepaald op € 140.000,--. Op grond van de toetsingscriteria wordt 85 punten toegekend voor een project met een vastgoedcomponent. De subsidie bedraagt dan 40% van de subsidiabele kosten, zijnde € 56.000,--.