

Subsidieverordening wonen boven winkels Leiden 2015

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Wonen boven winkels: het realiseren van woningen in leegstaande verdiepingen boven winkels en bedrijfsruimten in de binnenstad van Leiden door eigenaren van die verdiepingen.
- b. Binnenstad: het beschermd stadsgezicht van Leiden, gelegen binnen de singels.
- c. Het college: het college van burgemeester en wethouders.
- d. Subsidieplafond: Het bedrag dat gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor de verstrekking van subsidies krachtens deze verordening.
- e. Eigenaar: eigenaar, opstaller, erfpachter, vereniging van eigenaren, gerechtigde tot een appartementsrecht of degene die lid is van een coöperatie en op die grond het uitsluitende gebruik heeft van een aan die coöperatie in bloot eigendom toebehorende woning.
- f. Pand: de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- g. Haalbaarheidsonderzoek: een technische opname, een door een erkend architect opgesteld schetsplan, een exploitatieraming en/of een berekening van de huur- of verkoopopbrengsten.
- h. Project: De verbouwing van één of meer verdieping(en) door één of meer eigenaren van een pand of van meerdere aan elkaar grenzende panden tot woning(en). Wanneer verdiepingen van meerdere panden worden ontsloten via een gemeenschappelijke opgang, worden deze geacht tot hetzelfde project te behoren.
- i. Opgang: ontsluiting van de verdieping(en), zodat deze te bereiken is/zijn zonder gebruik te maken van de eronder gelegen, bijbehorende winkel- of bedrijfsruimte(s).
- j. Zelfstandige woning: Een besloten ruimte, bestemd voor bewoning, met een eigen toegang en huisnummer, keuken, douche en toilet.
- k. Onzelfstandige woning: Een besloten ruimte, bestemd voor bewoning, met een eigen toegang, waarbij keuken, douche en/of toilet worden gedeeld met één of meer andere woningen.

Artikel 2 Verhouding tot Algemene subsidieverordening 2012

De Algemene subsidieverordening 2012 is niet van toepassing op het bepaalde in deze verordening.

Artikel 3 Doel

Subsidieverstrekking krachtens deze verordening heeft als doel het stimuleren van de realisatie van woningen in leegstaande of voor opslag gebruikte ruimtes boven bestaande winkels of andere bedrijfsruimtes in de binnenstad.

Artikel 4 Subsidieplafond

1. De gemeenteraad stelt voor de looptijd van deze verordening het subsidieplafond vast. Na 2014 kan geen aanspraak meer worden gedaan op subsidie op basis van deze verordening, tenzij de gemeenteraad de looptijd van deze verordening verlengt.
2. Het college rangschikt aanvragen tot subsidieverlening die in eenzelfde openstellingsperiode zijn ingediend per subsidieplafond in volgorde van ontvangst, waarbij aanvragen met dezelfde ontvangstdatum worden gerangschikt door loting voor zover op die datum het subsidieplafond wordt overschreden.
3. Volgens de rangschikking, bedoeld in het tweede lid, komt de hoogst gerangschikte aanvraag het eerst voor subsidie in aanmerking.
4. Als een aanvraag naar het oordeel van het college onvolledig is, wordt de aanvraag voor de toepassing van het tweede lid geacht te zijn ontvangen op de datum die wordt bepaald door de datum waarop de onvolledige aanvraag is ingediend te vermeerderen met de periode, gelegen tussen de dag dat de begunstigde op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht op de hoogte is gesteld van de onvolledigheid van de aanvraag en de dag waarop het college de ontbrekende gegevens en bescheiden heeft ontvangen.

Hoofdstuk 2. Subsidie voor een haalbaarheidsonderzoek

Artikel 5. Subsidie voor een haalbaarheidsonderzoek

1. Het college kan op aanvraag subsidie verlenen aan de eigenaar van één of meer panden om een haalbaarheidsonderzoek te laten doen ten behoeve van wonen boven winkels.
2. Aanvrager komt in aanmerking voor subsidie als:
 - a. hij eigenaar is van het pand of de panden waarop het onderzoek betrekking heeft;
 - b. de ruimte(s) waarop het haalbaarheidsonderzoek betrekking heeft niet wordt of worden bewoond en ten minste drie jaar voorafgaand aan de aanvraag niet is/zijn bewoond.

Artikel 6 Subsidiehoogte

De kosten van het haalbaarheidsonderzoek komen in aanmerking voor subsidie, tot een maximumbedrag van € 3.000 per project.

Artikel 7. Subsidieaanvraag

1. De aanvrager vraagt subsidie aan door indiening van een door of namens het college vastgesteld aanvraagformulier.
2. Een subsidieaanvraag voor een pand of project in bezit van meerdere eigenaren kan alleen namens de gezamenlijke eigenaren worden ingediend.
3. De aanvraag gaat vergezeld van:
 - a. een kopie van de notariële akte waaruit volgt dat de aanvrager van de subsidie eigenaar is
 - b. een raming of offerte van de kosten van het haalbaarheidsonderzoek.

Artikel 8 Verlening en vaststelling van de subsidie

1. Het college beslist op een aanvraag als bedoeld in artikel 7 binnen 6 weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
2. Het college kan deze termijn eenmalig met maximaal 4 weken verlengen.
3. De subsidie wordt verleend en vastgesteld onder de verplichting dat:
 - a. aanvrager alle inlichtingen verstrekt, die naar het oordeel van het college noodzakelijk zijn voor het beoordelen of de regeling juist wordt toegepast.
 - b. aanvrager het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek binnen 4 maanden na de subsidiebeschikking aan het college doet toekomen, tezamen met de factu(u)r(en) voor het onderzoek.

Artikel 9 Weigeringsgronden

1. Het college kan, naast de in artikel 4:25 en artikel 4:35 van de Awb genoemde gevallen, subsidietoekenning weigeren indien:
 - a. met de realisatie van de voorzieningen is begonnen voordat het college de aanvraag als bedoeld in artikel 7 heeft ontvangen;
 - b. gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat de gelden niet of in onvoldoende mate zullen worden besteed voor het doel van de subsidie;
 - c. eerder subsidie op grond van deze verordening is verstrekt voor hetzelfde pand of project;
 - d. niet is voldaan aan de voorwaarden gesteld in deze verordening.
2. Het college kan voorts subsidie weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 10 Intrekken/lager vaststellen/terugvorderen van subsidie

1. Het college kan een subsidiebeschikking intrekken onder terugverordening van reeds uitgekeerde subsidie, als:
 - a. aanvrager zonder voorafgaande schriftelijke toestemming afwijkt van de aan de subsidiebeschikking ten grondslag liggende aanvraag en de daarbij behorende stukken;
 - b. niet wordt voldaan aan enige voorwaarde opgenomen in de subsidiebeschikking danwel in deze subsidieverordening.
2. Indien de kosten van het haalbaarheidsonderzoek lager blijken te zijn dan het verleende subsidiebedrag, dient de aanvrager onverwijld het verschil tussen de werkelijk gemaakte kosten en de verleende subsidie aan het college te retourneren.

Hoofdstuk 3. Subsidie voor het realiseren van wonen boven winkels

Artikel 11 Subsidie voor het realiseren van wonen boven winkels

1. Het college kan op aanvraag subsidie verstrekken aan een eigenaar om één of meer woningen te realiseren in leegstaande of voor opslag gebruikte ruimtes boven bestaande winkels of andere bedrijfsruimtes.
2. Aanvrager komt in aanmerking voor subsidie indien en voor zover:
 - a. hij eigenaar is van het pand of de panden waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. de ruimte(s) waarin de woning(en) wordt/worden gerealiseerd niet wordt/worden bewoond en ten minste drie jaar voorafgaand aan de aanvraag niet is/zijn bewoond.
 - c. voor de te subsidiëren voorzieningen een omgevingsvergunning wordt verleend.
 - d. de te realiseren woning/woningen voor tenminste vijf jaar deze functie behoudt/behouden.

Artikel 12 Subsidiehoogte

1. De subsidie bedraagt:
 - a. voor zelfstandige woningen: € 12.500 per woning
 - b. voor onzelfstandige woningen: € 2.500 per woning
 - c. voor het aanbrengen van een nieuwe opgang, of het herstellen van een bij inwerkingtreding van deze verordening niet meer aanwezige opgang, bij voorkeur in de zij- of achtergevel van een pand: € 10.000 per project.
2. Een subsidie als bedoeld in het eerste lid onder c wordt alleen verstrekt als de betreffende verdieping(en) in de bestaande situatie niet conform geldende wettelijke voorschriften is/zijn te bereiken zonder gebruik te maken van de eronder gelegen, bijbehorende winkel- of bedrijfsruimte(s).
3. Er wordt per project voor maximaal 3 woningen en maximaal 1 opgang subsidie verstrekt.
4. Het college kan in afwijking van het derde lid voor maximaal 7 woningen en maximaal 1 opgang subsidie verstrekken voor een project dat meerdere aan elkaar grenzende panden omvat en waarvoor een gemeenschappelijke nieuwe opgang in de zij- of achtergevel van een pand wordt gerealiseerd, mits:
 - a. het om zelfstandige woningen gaat;
 - b. de investering per woning minimaal € 55.000 bedraagt;
 - c. de betreffende verdiepingen in de bestaande situatie niet conform geldende wettelijke voorschriften zijn te bereiken zonder gebruik te maken van de eronder gelegen, bijbehorende winkel- of bedrijfsruimte(s).
5. Tot de investering als bedoeld in het vierde lid worden gerekend:
 - a. de aanneemsom; voor wat betreft de algemene bouwplaatskosten, dealgemene bedrijfskosten en de winst en risico tot maximaal 17% van de aanneemsom;
 - b. het honorarium van architect, maximaal zoals bepaald in de SR88 en de kosten van de constructeur en overige adviseurs;
 - c. de leges voor de bouwvergunning en voor enige andere vergunning, die nodig is voor het treffen van de voorzieningen;
 - d. de verschuldigde BTW;
 - e. noodzakelijk herstel, vervangen, aanbrengen van: trappen, liften, funderingen, dragende wanden, gevels, stucwerk, buitenkozijnen, ramen, deuren, binnenwanden, schilder- en sauswerk, staalconstructies, vloerconstructies, trappen, loopbruggen, balkons, galerijen inclusief de afwerkklagen en hekwerken;
 - f. overige voorzieningen die noodzakelijk zijn volgens geldende wettelijke voorschriften.
 - g. onvoorzien/ meerwerk tot maximaal 5% van de aanneemsom.

Artikel 13 Subsidieaanvraag

1. De aanvrager vraagt subsidie aan door indiening van een door of namens het college vastgesteld aanvraagformulier.
2. De aanvraag gaat vergezeld van:
 - a. een kopie van de notariële akte waaruit volgt dat de aanvrager van de subsidie eigenaar is;
 - b. een omschrijving van de te realiseren voorzieningen;
 - c. een (kopie van de) aanvraag om een omgevingsvergunning;
 - d. een opgave van de investeringskosten, als bedoeld in artikel 12, vijfde lid, indien het een aanvraag betreft van een subsidie voor meer dan 3 woningen, als bedoeld in artikel 12, vierde lid.

3. In aanvulling op het voorgaande lid is het college bevoegd om bij een aanvraag van een subsidie voor maximaal 3 woningen, als bedoeld in artikel 12, derde lid, binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag een opgave te vragen van de investeringskosten, als bedoeld in artikel 12, vijfde lid, indien het college het vermoeden heeft dat de investeringskosten per te realiseren woning lager zijn dan het subsidiebedrag per woning. In dat geval kan er pas sprake zijn van een volledige aanvraag, als bedoeld in artikel 14, eerste lid, zodra het college de opgave van de investeringskosten heeft ontvangen.
4. Een subsidieaanvraag voor een pand of project in bezit van meerdere eigenaren kan alleen namens de gezamenlijke eigenaren worden ingediend. Een dergelijke aanvraag moet door alle eigenaren (mede) ondertekend zijn.

Artikel 14 Verlening van de subsidie

1. Het college beslist op een aanvraag als bedoeld in artikel 13 binnen 8 weken na ontvangst van een volledige aanvraag. Het college kan deze termijn eenmalig met maximaal 4 weken verlengen.
2. In afwijking van het vorige lid beslist het college op een aanvraag als bedoeld in artikel 13 binnen 13 weken na ontvangst van een volledige aanvraag, indien het een aanvraag betreft voor een subsidie voor meer dan 3 woningen, als bedoeld in artikel 12, vierde lid. Het college kan deze termijn eenmalig met maximaal 4 weken verlengen.
3. De subsidie wordt verleend onder de verplichting dat:
 - a. de woning/woningen wordt/worden opgeleverd binnen twee jaar na subsidieverlening;
 - b. de door burgemeester en wethouders met controle belaste personen op door hen te bepalen tijdstippen toegang wordt verleend tot het gebouwd onroerend goed;
 - c. alle noodzakelijke gegevens, bescheiden en tekeningen ter beschikking worden gesteld en hierin inzage wordt verleend;
 - d. de subsidieontvanger onverwijld melding doet aan het college, zodra aannemelijk is dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, niet of niet geheel zullen worden verricht of dat niet of niet geheel aan de beschikking tot subsidieverlening verbonden verplichtingen zal worden voldaan.
 - e. de woning minimaal vijf jaar beschikbaar blijft als woning.
4. Het college kan de in het derde lid onder a genoemde termijn eenmalig verlengen.

Artikel 15 Weigeringsgronden

1. Het college kan, naast de in de artikel 4:25 en artikel 4:35 van de Awb genoemde gevallen, subsidietoekenning weigeren indien:
 - a. met de realisatie van de voorzieningen is begonnen voordat het college de aanvraag als bedoeld in artikel 13 heeft ontvangen;
 - b. de voorzieningen kunnen worden gerealiseerd zonder omgevingsvergunning;
 - c. gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat de gelden niet of in onvoldoende mate zullen worden besteed voor het doel van de subsidie;
 - d. eerder subsidie op grond van hoofdstuk 3 van deze verordening is verstrekt voor hetzelfde pand of project;
 - e. niet is voldaan aan de voorwaarden gesteld in deze verordening.
2. Het college kan voorts subsidie weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 16 Vaststelling van de subsidie

1. Aanvrager doet de aanvraag van een besluit tot vaststelling van de subsidie na de oplevering van de woning(en).
2. De aanvraag gaat vergezeld van:
 - a. een opgave (nummer, datum) van het verleningsbesluit of een kopie van dat besluit;
 - b. de gereedmelding van het werk;
 - c. het bewijs dat de verbouwde ruimte(s) daadwerkelijk gaat/gaan worden bewoond. Dit bewijs kan worden geleverd door een getekend huur- of koopcontract;
 - d. bewijsstukken voor de gemaakte investeringskosten, als bedoeld in artikel 12, vijfde lid, indien het een aanvraag betreft voor een subsidie voor meer dan 3 woningen, als bedoeld in artikel 12, vierde lid.
3. Het college neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag een besluit over de subsidievaststelling. Het college kan deze termijn eenmalig met maximaal 4 weken verlengen.
4. In afwijking van het vorige lid beslist het college op een aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van een volledige aanvraag, indien het een aanvraag betreft voor een subsidie voor meer dan 3 woningen, als bedoeld in artikel 12, vierde lid. Het college kan deze termijn eenmalig met maximaal 4 weken verlengen.

5. Uitbetaling van de subsidie vindt plaats na vaststelling.

Artikel 17 Intrekken/lager vaststellen/terugvorderen van subsidie

1. Het college kan een subsidiebeschikking onder terugvorderen van reeds uitgekeerde subsidie geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a. aanvrager zonder voorafgaande schriftelijke toestemming afwijkt van de aan de subsidiebeschikking (verlening of vaststelling) ten grondslag liggende aanvraag en de daarbij behorende stukken;
 - b. niet wordt voldaan aan enige voorwaarde opgenomen in de subsidiebeschikking danwel in deze subsidieverordening.
2. Het college kan subsidie onder terugvorderen van reeds uitgekeerde subsidie geheel of gedeeltelijk intrekken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 18 Hardheidsclausule

In de gevallen waarin de toepassing van de regeling naar het oordeel van het college van de burgemeester en wethouder zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst en/of tot een ondoelmatige besteding van subsidiegeld, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening, mits aard en strekking van de gemeentelijke plannen met betrekking tot de binnenstad niet wordt aangetast.

Artikel 19 Inwerkingtreding, looptijd en citeertitel

1. De regeling treedt in werking op de eerste dag na die van haar bekendmaking.
2. De regeling heeft een looptijd tot en met 31 december 2017, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2015.
3. Deze regeling kan worden aangehaald als Subsidieverordening wonen boven winkels Leiden 2015.

Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1

Ten aanzien van het begrip subsidie en subsidieplafond wordt verwezen naar de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3

Bij de verlening van de subsidies gelden niet alleen de regels van deze verordening maar ook die van de Algemene wet bestuursrecht. In dit artikel wordt het doel omschreven dat de gemeente Leiden wil bereiken met deze subsidie. Dit is onder meer van belang bij toepassing van de hardheidsclausule en de weigeringsgronden als genoemd in artikel 9 eerste lid onder b en artikel 15 eerste lid onder c.

Hoofdstuk 2 Subsidie voor een haalbaarheidsonderzoek

Artikel 8

Bij subsidies voor haalbaarheidsonderzoeken vindt verlening en vaststelling in één beschikking plaats, waarna ook de betaling plaatsvindt.

Artikel 9

Weigering op grond van dit artikel houdt een volledige weigering in; er vindt dus geen gedeeltelijke weigering plaats.

Hoofdstuk 3 Subsidie voor het realiseren van wonen boven winkels

Artikel 12

In dit artikel worden de subsidiebedragen per type voorziening genoemd. Het gaat om gefixeerde bedragen. De subsidies zijn bedoeld als stimuleringspremie. Ze worden niet afhankelijk gesteld van een berekening van de onrendabele top. Het aantal woningen waarvoor subsidie kan worden verstrekt is gemaximeerd per project.

De regel is dat per project voor maximaal drie woningen en een opgang subsidie beschikbaar wordt gesteld (derde lid). Het maximum aantal van drie woningen betekent dat als een project drie of meer woningen bevat, er voor drie woningen subsidie wordt verleend. Als een project één woning bevat, wordt er voor één woning subsidie verstrekt, als een project twee woningen bevat, wordt er voor twee woningen subsidie verstrekt, uiteraard voor zover aan alle subsidievoorwaarden wordt voldaan.

Voor grote projecten, die meerdere aan elkaar grenzende panden omvatten en waarvoor een gemeenschappelijke nieuwe opgang en ontsluiting wordt gerealiseerd, stellen we subsidie beschikbaar voor

maximaal zeven zelfstandige woningen en een opgang (vierde lid). In dat geval geldt een zwaarder toetsingsregime: de aanvrager moet dan aantonen dat de investering per woning minimaal € 55.000 bedraagt. Het maximum aantal van zeven woningen betekent dat als een project zeven of meer woningen bevat, er voor zeven woningen subsidie wordt verleend. Als een project minder woningen bevat, wordt er voor het desbetreffende aantal woningen subsidie verstrekt, uiteraard mits aan alle subsidievoorwaarden wordt voldaan.

Artikel 13

Dit artikel beschrijft de indieningsvereisten voor de aanvraag. Bij een aanvraag voor maximaal 3 woningen hoeft de aanvrager geen opgave te doen van de investeringskosten. Indien het college echter vermoedt dat de investering per woning lager is dan het subsidiebedrag per woning, is het college bevoegd om alsnog een opgave van de investeringskosten te vragen. Indien daaruit blijkt dat de investeringskosten per woning inderdaad lager zijn dan het subsidiebedrag, kan de subsidie worden geweigerd op grond van artikel 15 eerste lid onder c.

Artikel 14

Als er voor maximaal 3 woningen subsidie wordt aangevraagd, geldt een lichter toetsingsregime dan wanneer voor meer dan 3 woningen subsidie wordt aangevraagd. In het tweede geval moeten de investeringskosten worden getoetst. Daarom wordt een onderscheid gemaakt in behandelingstermijn (eerste en tweede lid).

De verplichting dat de woning/woningen wordt/worden opgeleverd binnen twee jaar na subsidieverlening voorkomt dat projecten op de lange baan worden geschoven en budget onbenut blijft. Het college kan de termijn eenmalig verlengen indien er naar het oordeel van het college plausible redenen zijn voor een langere termijn dan twee jaar, mits het college het aannemelijk acht dat het project binnen die langere termijn daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Niet-tijdige oplevering na subsidieverlening kan reden zijn voor intrekking van de subsidie als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder b. Zie voorts de toelichting op artikel 16.

Artikel 15

Dit artikel geeft enerzijds vooraf duidelijkheid aan de aanvrager over de haalbaarheid van een aanvraag; anderzijds geeft het de gemeente een middel om inzet van de subsidie doelmatig te sturen. Met de weigeringsgronden a tot en met c wordt voorkomen dat subsidiegeld wordt uitgegeven aan projecten die dit niet nodig hebben.

Weigering op grond van dit artikel houdt volledige weigering in; er vindt dus geen gedeeltelijke weigering plaats. Zie voorts de toelichting op artikel 13.

Artikel 16

Bij subsidies voor het realiseren van woningen zijn twee besluiten vereist: het besluit tot subsidieverlening (artikel 14) en vervolgens het besluit tot vaststelling (artikel 16). Het subsidiebedrag wordt uitgekeerd na vaststelling van de subsidie. Er worden geen voorschotten uitbetaald.