

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 23 februari 2021, kenmerk 20859, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013.

Gedeputeerde staten van Zeeland,

- overwegende dat leegstand van panden leidt tot teruggang van de kwaliteit van beeldbepalende panden en verdergaande verloedering van beeldverstorende panden;
- overwegende dat leegstand, achteruitgang en verloedering in het bestaand stedelijk gebied een negatieve invloed heeft op de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving;
- overwegende dat herbestemming, transformatie of herontwikkeling kan leiden tot een kwaliteitsverbetering voor de omgeving;
- overwegende dat er behoefte is aan wonen in het bestaand stedelijk gebied, complementair aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- overwegende dat voor verstrekking van subsidies voor hergebruik van leegstaande panden bijzondere bepalingen in het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013 benodigd zijn;
- gelet op artikel 8 van de Algemene subsidieverordening Zeeland 2013;

besluiten vast te stellen de navolgende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013:

Artikel I

Na hoofdstuk 21 wordt ingevoegd een hoofdstuk luidende:

Hoofdstuk 22 Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie in het kader van Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen

Artikel 22.1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. beeldbepalend gebouw: een leegstaand gebouw, dat door een combinatie van architectonische kwaliteit en zijn plaats in de stedenbouwkundige structuur, een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van het stads- of dorpsbeeld;
- b. beeldverstorend verpauperd gebouw: een leegstaand gebouw dat door een combinatie van het ontbreken van architectonische kwaliteit en zijn plaats in de stedenbouwkundige structuur, en zo mogelijk ook door de slechte staat van onderhoud, een negatieve bijdrage levert aan de kwaliteit van het stads- of dorpsbeeld;
- c. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- d. herbestemmen: het geven van een nieuwe functionele bestemming aan een gebouw die, zo nodig, juridisch wordt vastgelegd in een bestemmings- of inpassingsplan;
- e. herontwikkelen: het na sloop realiseren van nieuwbouw op dezelfde locatie al dan niet in combinatie met een herinrichting van de openbare ruimte;
- f. leegstaand: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn;
- g. rijksmonument: een zich in de provincie Zeeland bevindend rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- h. slopen: het afbreken, afvoeren van (bouw)materialen en eventueel saneren van de bodem ten behoeve van toekomstig gebruik;
- i. transformeren: het verrichten van ingrijpende kwalitatieve aanpassingen aan een gebouw naar de eisen van de tijd, noodzakelijk voor toekomstige gebruikers of doelgroepen of verlaging van de milieucategorie in het kader van het wegnemen van milieuhinder voor de woonomgeving.

Artikel 22.2 Subsidiabele activiteiten

Subsidie kan worden verstrekt voor een activiteit die tot doel heeft:

- a. het herbestemmen of transformeren van beeldbepalende gebouwen of beeldverstorende verpauperde gebouwen;

- b. het slopen van beeldverstorende verpauperde gebouwen die niet meer zinvol kunnen worden herbestemd of getransformeerd, gevolgd door herontwikkeling of een andere herinvulling van de vrijgekomen ruimte gericht op ruimtelijk kwalitatieve verbeteringen.

Artikel 22.3 Doelgroep en weigeringsgronden

1. Subsidie wordt slechts verstrekt aan de eigenaar van het gebouw waarop de subsidiabele activiteit betrekking heeft.
2. In afwijking van artikel 1.2.1, eerste lid, kan subsidie worden verstrekt aan een natuurlijk persoon.
3. In afwijking van artikel 1.2.1, tweede lid, aanhef en onder a, wordt subsidie niet verstrekt indien de activiteit op het moment van ontvangst van de aanvraag voor de subsidie reeds is gestart.
4. Subsidie wordt voorts niet verstrekt indien:
 - a. de aanvrager niet kan aantonen dat de activiteit kan starten binnen één jaar na beëindiging van de openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie, bedoeld in artikel 22.7, eerste lid;
 - b. de aanvrager niet kan aantonen dat de activiteit kan worden gerealiseerd uiterlijk op 31 december 2023;
 - c. de activiteit in strijd is met het gemeentelijk beleid of geldende regelgeving van de gemeente waarbinnen de activiteit wordt uitgevoerd;
 - d. de activiteit op basis van artikel 22.10, tweede lid, aanhef en onderdeel a en c tezamen, minder dan 75 punten scoort of de som van de punten op basis van artikel 22.10, tweede lid, aanhef en onderdeel a tot en met f, minder bedraagt dan 400 punten;
 - e. de activiteit plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied;
 - f. het gebouw minder dan één jaar leegstaat.
5. Gedeputeerde staten kunnen op schriftelijk gemotiveerd verzoek van de aanvrager in een individueel geval afwijken van het in het vierde lid, aanhef en onderdeel f bepaalde.
6. In afwijking van artikel 1.2.1, tweede lid, aanhef en onderdeel c, wordt een subsidie niet verstrekt indien de te verstrekken subsidie minder bedraagt dan € 10.000,-.

Artikel 22.4 Subsidiehoogte

De subsidie bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 200.000,-.

Artikel 22.5 Vooroverleg

1. Voordat een aanvraag wordt ingediend, kan er een vooroverleg plaatsvinden aan de hand van het op de website van de provincie Zeeland beschikbaar gestelde vooroverlegformulier. Het vooroverleg vindt zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van het vooroverlegformulier plaats.
2. Tijdens het vooroverleg wordt in ieder geval aan de orde gesteld:
 - a. locatie en eigenaarschap van de locatie;
 - b. huidige en beoogde situatie van het project, inclusief leegstandsduur;
 - c. de haalbaarheid van het project waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - d. of de activiteit niet in strijd is met het gemeentelijk beleid of geldende regelgeving van de gemeente waarbinnen de activiteit wordt uitgevoerd;
 - e. de project gerelateerde duurzaamheidsambities;
 - f. de informatie die bij de aanvraag moet worden ingediend.

Artikel 22.6 Niet-subsidiabele kosten

De volgende kosten komen niet voor subsidie in aanmerking:

- a. kosten voor marketing en promotie;
- b. waardedaling van gronden of opstallen veroorzaakt door markt- of economische factoren;
- c. kosten voor bodemsanering voor zover deze de waardevermeerdering van het terrein als gevolg van de bodemsanering niet overstijgen;
- d. kosten van werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de instandhouding van rijksmonumenten of zelfstandige onderdelen zoals opgenomen in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten die als bijlage bij de Subsidieregeling instandhouding monumenten is opgenomen;
- e. kosten die gemaakt worden voor activiteiten die buiten het exploitatiegebied van het project vallen;
- f. kosten van planschade.

Artikel 22.7 Openstelling, subsidieplafond en beslistermijn

1. Een subsidie als bedoeld in artikel 22.2 kan uitsluitend worden verstrekt als gedeputeerde staten de mogelijkheid tot het doen van een aanvraag voor subsidie hebben opengesteld door vaststelling van een subsidieplafond en van een openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie.
2. In afwijking van artikel 1.5.2, eerste lid, beslissen gedeputeerde staten op de aanvraag binnen acht weken na afloop van de openstellingsperiode, bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
3. Gedeputeerde staten kunnen de beslissing eenmaal voor ten hoogste vier weken verdagen.

Artikel 22.8 Nadere eisen aan de aanvraag

In aanvulling op artikel 1.4.2, eerste lid, bevat een aanvraag voor een subsidie als bedoeld in artikel 22.2:

- a. een volledig ingevuld aanvraagformulier subsidie Hergebruik Leegstaande Panden voor wonen zoals beschikbaar gesteld op de website van de provincie Zeeland;
- b. een plan van aanpak, met daarin:
 - een locatieaanduiding waaruit blijkt welke bouwwerken en percelen de bedoelde locatie omvat;
 - een algemene beschrijving van de herbestemming, transformatie, stedelijke herstructurering of herontwikkeling in het kader waarvan de subsidiabele activiteiten worden uitgevoerd;
 - een onderbouwing op welke wijze en in welke mate het project bijdraagt het terugdringen van leegstand, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en waar van toepassing de cultuurhistorie;
 - een toelichting van de te nemen maatregelen, inclusief de duurzaamheidsmaatregelen, en een (onderbouwde) raming van de kosten per maatregel;
 - tekeningen van de bestaande en gewenste situatie, plattegrond(en) en gevelaanzichten;
- c. een (onderbouwde) financieringstoelichting van het project;
- d. een beschrijving van de tijdplanning van het project;
- e. een bewijs van eigendom van de locatie;
- f. een schriftelijke verklaring dat de gemeente medewerking verleent aan de voorgenomen subsidiabele activiteit;
- g. een schriftelijke verklaring van de gemeente waarin de duur van de leegstand van het pand of de panden wordt aangetoond;
- h. voor zover subsidie wordt gevraagd voor de kosten van bodemsanering: een door een onafhankelijke deskundige opgestelde taxatie van de waardevermindering van het terrein als gevolg van de bodemsanering;
- i. informatie waaruit blijkt dat de staatssteun- en aanbestedingsregels niet worden overtreden.

Artikel 22.9 Extern deskundige

Voor het vooroverleg en de beoordeling van de subsidieaanvraag kan een beroep worden gedaan op een extern deskundige.

Artikel 22.10 Verdeelprocedure

1. Als de subsidieaanvragen, die voldoen aan de subsidievereisten en waarop geen weigeringsgronden van toepassing zijn, het vastgestelde subsidieplafond te boven gaan, maken gedeputeerde staten voor het bepalen van de volgorde van behandeling een rangschikking van de aanvragen op basis van de onderstaande criteria:
 - a. kwaliteitsverbetering:
de mate waarin het project door hergebruik en door de bouwkundige en esthetische verbetering van het gebouw bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - b. hoogte gevraagd subsidiebedrag:
de hoogte van het gevraagde subsidiebedrag in relatie tot de totale investering;
 - c. impact:
de mate waarin het project leidt tot een verbetering in de omgeving;
 - d. herbestemming:
de mate waarin door herbestemming, transformatie of herontwikkeling wordt bijgedragen aan de woonbehoefte of maatschappelijke doelen;
 - e. duurzaamheid:
de mate waarin het project zorgt voor de verduurzaming van het gebouw;
 - f. cultuurhistorie:

de mate waarin het project bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de omgeving.

2. Gedeputeerde staten kennen voor de rangschikking, bedoeld in het eerste lid, de volgende punten toe:
 - a. kwaliteitsverbetering: ten hoogste 200 punten;
 - b. hoogte gevraagd subsidiebedrag: ten hoogste 150 punten;
 - c. impact: ten hoogste 100 punten;
 - d. herbestemming: ten hoogste 100 punten;
 - e. duurzaamheid: ten hoogste 100 punten;
 - f. cultuurhistorie: ten hoogste 50 punten.
3. Gedeputeerde staten rangschikken de aanvragen op volgorde van het aantal toegekende punten.
4. Gedeputeerde staten verdelen het bedrag van het subsidieplafond op volgorde van de rangschikking.
5. Indien toepassing van het eerste en tweede lid ertoe leidt dat aanvragen op een gelijk puntenaantal eindigen, wordt subsidie verleend aan de aanvraag met het hoogste aantal punten behaald op basis van het criterium kwaliteitsverbetering, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a.
6. In het geval een subsidie niet volledig verleend kan worden als gevolg van het bereiken van het subsidieplafond, vindt verlening plaats ter hoogte van het nog beschikbare bedrag.
7. Indien naar het oordeel van gedeputeerde staten niet aannemelijk is dat de subsidieaanvrager na gedeeltelijke verlening van de subsidie de activiteiten uit zal voeren, zijn gedeputeerde staten bevoegd de subsidie te weigeren en de subsidie aan de eerstvolgende in de rangschikking te verlenen.

Artikel 22.11 Verplichtingen

1. Onverminderd het bepaalde in § 1.6 heeft de subsidieontvanger de volgende verplichtingen:
 - a. de activiteit start binnen één jaar na beëindiging van de openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie, bedoeld in artikel 22.7, eerste lid;
 - b. de activiteit wordt uiterlijk op 31 december 2023 gerealiseerd.
2. Op schriftelijk gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kunnen gedeputeerde staten afwijken van het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder b.

Artikel II

Onder vernummering van de paragrafen 22.1 en 22.2 tot respectievelijk de paragrafen 23.1 en 23.2 en de artikelen 22.1.1 en 22.2.1 tot respectievelijk de artikelen 23.1.1 en 23.2.1, wordt Hoofdstuk 22: Slotbepalingen gewijzigd in Hoofdstuk 23: Slotbepalingen.

Artikel III

De toelichting op Hoofdstuk 22 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013 komt te luiden:

Toelichting op hoofdstuk 22 Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie in het kader van Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen

Algemene toelichting

Achtergrond

De vastgoedmarkt is in verandering. Oorzaken zijn onder andere demografische ontwikkeling (krimp, vergrijzing), schaalvergroting en technologische ontwikkelingen, zoals internetwinkels en thuiswerken. In binnensteden laat het faillissement van winkel(keten)s zijn sporen na. Op veel plekken is of dreigt leegstand: in detailhandel, monumentale gebouwen, kerken, scholen en kantoren. In de omgeving worden ze zichtbaar, leegstaande panden, ongebruikt en donker, soms verloederd, die een negatief effect op de omgeving hebben. Soms worden gedateerde gebouwen gesloopt, waardoor lege plekken achterblijven. Leegstand werkt negatief op de economische aantrekkingskracht en leefbaarheid in bin-

nensteden en kleine kernen. Verpaupering vormt een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit in onze provincie.

Door de demografische ontwikkeling heeft Zeeland te maken met een veranderende woonbehoefte. Door vergrijzing en ontgroening verandert de huishoudensamenstelling in Zeeland ingrijpend. Er vindt een sterke toename plaats van vooral oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is een groot deel van de Zeeuwse woningvoorraad niet energiezuinig. Hierdoor sluit de woningvoorraad onvoldoende aan op de vraag, zowel nu als in de toekomst.

Doel

De provinciale subsidieregeling Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen heeft als doel beeldbepalende of beeldverstorende leegstaande panden te hergebruiken en daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. Deze subsidieregeling is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van de aanpassingen om de leegstaande panden te hergebruiken.

De regeling is onderdeel van de Kwaliteitsimpuls Wonen en Leefbaarheid van het Investeringsprogramma Zeeland in Stroomversnelling 2.0 en wordt mede mogelijk gemaakt in het kader van de Regio Deal door middel van een bijdrage vanuit de Regio Envelop van het Rijk.

De essentie van hergebruik van leegstaande panden is om - gezien vanuit leegstaand vastgoed, transformatie en overprogrammering - ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken en Zeeland nog mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken. Dat doen we door de aanpak in gebieden centraal te stellen. We zien leegstaand vastgoed in samenhang met de omgeving: het ontwikkelen van duurzame steden en gemeenschappen.

Leegstaand vastgoed kan ruimte bieden om in te spelen op de veranderende woonbehoefte. De focus komt steeds meer te liggen bij de aanpak van de bestaande bebouwde omgeving. Voor de verbetering van de woningvoorraad is vooral de kwalitatieve behoefte leidend. Het gaat dan om het toevoegen van 'de juiste woningen op de juiste plek'. Duurzaamheid is daarbij een vanzelfsprekende voorwaarde. Projecten die we nu en de komende jaren realiseren moeten uiteraard duurzaam zijn, milieutechnisch op orde en klaar voor de toekomst. Hergebruik van bestaand vastgoed is een onderdeel van een duurzame aanpak.

Samenwerking

Deze actielijn is onderdeel van de Woonagenda en wordt in samenwerking met de gemeenten ontwikkeld en uitgevoerd. Leegstand blijft in eerste instantie het probleem van de (vastgoed)eigenaar. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit in haar gemeente. Tegelijk is ook de markt in staat om problemen rond leegstand aan te pakken en kansen te benutten, waarbij ingespeeld wordt op de markt voor wonen. De provincie Zeeland heeft hier vooral een stimulerende en faciliterende rol. We doen dat zonder de markt te verstoren en zonder de problemen van eigenaren en gemeenten over te nemen.

De provincie inventariseert daarom actief bij/in samenwerking met alle Zeeuwse gemeenten welke beeldbepalende of beeldverstorende gebouwen in hun gemeente baat kunnen hebben bij deze regeling en hiervoor benaderd kunnen worden. Daarnaast kunnen eigenaren van leegstaande panden ons ook direct benaderen.

Om de regeling laagdrempelig te maken is een eerste aanmelding met een voorgesprek mogelijk. In het voorgesprek kan een eerste projectvoorstel worden besproken. Het voorgesprek vindt plaats samen met de betreffende gemeente, zodat afstemming met de gemeentelijke plannen vroegtijdig kan gebeuren.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 22.3 Doelgroep en weigeringsgronden

In het vierde lid is een aantal weigeringsgronden geformuleerd. De overweging bij deze weigeringsgronden is als volgt:

- a. De regeling is gericht op uitvoering op korte termijn. De activiteit moet daarom binnen een jaar na beëindiging van de openstellingsperiode worden gestart. In het geval er eerst een planologische procedure moet worden doorlopen voor aanvang van de activiteiten, biedt deze termijn van een jaar daarvoor voldoende tijd.
- b. De activiteit moet binnen de looptijd van het Investeringsprogramma Zeeland in Stroomversnelling 2.0 gerealiseerd zijn. Hiervoor geldt 31 december 2023 als einddatum.

- c. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen haar grondgebied. Activiteiten die in strijd zijn met het gemeentelijk beleid of de gemeentelijke regelgeving kunnen geen aanspraak maken op subsidie op grond van deze regeling.
- d. De subsidie is primair gericht op het tot stand brengen van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Om te zorgen dat alleen projecten die een bepaalde minimale kwaliteitsverbetering opleveren in aanmerking komen voor subsidie, wordt een subsidie niet verleend in het geval er onvoldoende punten (minder dan 75) voor de criteria kwaliteitsverbetering en impact tezamen worden gescoord. Subsidie wordt eveneens niet verleend in het geval de som van de gescoorde punten voor alle criteria tezamen minder dan 400 bedraagt.
- e. Alle projecten dienen binnen bestaand stedelijk gebied te liggen. Voor leegstaande panden in het buitengebied is deze regeling expliciet niet bedoeld. Hiervoor biedt het ruimtelijk beleid andere mogelijkheden. Ook overige geclusterde bebouwing zoals landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen, gehuchten) vallen onder de bepalingen van het landelijk gebied c.q. buitengebied. De kwalificatie bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.
- f. Om te worden beschouwd als leegstaand pand wordt een minimale periode van één jaar leegstand gehanteerd. Dit dient door de aanvrager aangetoond te worden door een verklaring bij de gemeente aan te vragen en deze te overleggen bij de subsidieaanvraag.

Artikel 22.4 Subsidiehoogte

De subsidie bedraagt maximaal € 200.000,-. Op deze manier gaat niet het hele beschikbare subsidiebudget op aan één project. Hierdoor heeft de regeling een breder bereik. Leegstand en behoud van ruimtelijke kwaliteit is een gezamenlijke opgave van overheden en eigenaren. Daarom geldt dat tenminste 50% van het totaal van de subsidiabele kosten van de activiteit moet worden gefinancierd door andere partijen dan de provincie Zeeland.

Artikel 22.5 Vooroverleg

Het voorgesprek is bedoeld ter ondersteuning van de aanvrager en biedt maatwerk. Het gesprek kan voor de vastgoedeigenaar een reëel beeld geven of aan de criteria van de regeling kan worden voldaan en welke onderzoeken er nog uitgevoerd moeten worden. Tevens kan een toelichting worden gegeven op de documenten die bij de aanvraag dienen te worden toegevoegd.

Het voorgesprek vindt bij voorkeur plaats op de locatie met de eigenaar, een vertegenwoordiger van de gemeente en waar noodzakelijk overige betrokken partijen.

Artikel 22.6 Niet-subsidiabele kosten

Kosten die op grond van het eerste lid niet in aanmerking komen voor subsidie:

- a. Kosten voor marketing en promotie komen niet in aanmerking voor subsidie. Het is niet de bedoeling dat subsidie wordt ingezet voor bijvoorbeeld posters, foldermateriaal en (openings)festiviteiten. Kosten verbonden aan afstemming met omwonenden en belanghebbenden vallen niet onder marketing en promotie.
- b. Kosten die gemaakt worden voor het afwaarderen van de boekwaarde van gronden en opstallen komen niet in aanmerking voor subsidie. Tekorten op de grondexploitatie als gevolg van noodzakelijke afwaardering van verwachte opbrengsten van gronden, bijvoorbeeld veroorzaakt door (sterk) vertraagde ontwikkeling van woningbouw, komen dus niet in aanmerking voor subsidie.
- c. Kosten voor bodemsanering komen niet in aanmerking voor subsidie voor zover deze de waardevermeerdering van het terrein als gevolg van de bodemsanering niet overstijgen. De wel voor subsidie in aanmerking komende kosten zijn derhalve de bij de bodemsanering gemaakte kosten, verminderd met de waardevermeerdering van het terrein. De waardevermeerdering van het terrein als gevolg van de bodemsanering dient door een onafhankelijke deskundige te worden vastgesteld. Deze taxatie dient door de aanvrager op grond van artikel 22.8, aanhef en onderdeel h, bij de subsidieaanvraag te worden overgelegd.
- d. Kosten voor de restauratie (instandhouding) van rijksmonumenten komen niet voor subsidie in aanmerking in het kader van deze subsidieregeling. Daarvoor zijn andere subsidieregelingen beschikbaar.
- e. De subsidiabele kosten zijn beperkt tot de kosten die gemaakt worden voor activiteiten die opgenomen zijn in het plan van aanpak, als bedoeld onder artikel 22.8, onderdeel b.
- f. Kosten van planschade en de juridische kosten die gemoeid zijn met (het voorkomen van) planschade komen niet voor subsidie in aanmerking.

Artikel 22.10 Verdeelprocedure

Voor de beoordeling van de aanvraag wordt een aantal criteria met een puntenverdeling gehanteerd. Hieronder staat een nadere toelichting op de gebruikte criteria en de puntenverdeling.

Maximaal totaal aantal te behalen punten: 700

Kwaliteitsverbetering (max. 200 punten)

Bij 'kwaliteitsverbetering' gaat het om de vooruitgang die geboekt wordt door het project op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat over het gebouw (zelf). Hierbij wordt ook gekeken naar de bouwkundige en/of esthetische toestand van het pand en de verbetering daarvan. Het is belangrijk om hiervoor een beeld te hebben van de startsituatie en de verwachte eindsituatie. Het projectteam beoordeelt dit op basis van beeldmateriaal en een bezoek ter plaatse en zet daarbij de huidige situatie af tegen de verwachte situatie.

Hoogte gevraagd subsidie bedrag (max. 150 punten)

Voor de indicator 'hoogte gevraagd subsidiebedrag' zijn maximaal 150 punten verkrijgbaar. Het gaat hierbij om de hoogte van het gevraagde subsidiebedrag ten opzichte van de totale kosten van het project. Dit geeft de verhouding tussen de subsidie en de maatschappelijke meerwaarde. Dit bedrag mag nooit hoger zijn dan 50% van de totale kosten met een minimum van 10.000 en een maximum van 200.000 euro.

Zie kader hieronder:

0 – 10%	150
10 – 20%	120
20 – 30%	90
30 – 40%	60
40 – 45%	30
40 – 50%	0

Impact (max. 100 punten)

De impact gaat over het gebouw in relatie tot de omgeving. Bij de beoordeling van de indicator 'impact' gaat het om de inschatting hoeveel omwonenden, bezoekers of vastgoedeigenaren indirect gaan profiteren van het project. Dit hangt af van de locatie van een project. Projecten die prominent in het centrum van een stad of dorp of aan een doorgaande route gelegen zijn, zullen een hogere score krijgen dan projecten die bijvoorbeeld aan een doodlopende weg liggen.

Doodlopende weg of woonerf	0
In woonwijk	30
Prominente route/ doorgaand verkeer	60
Beeldbepalende plek / middenin centrum stad of grotere kern	100

Herbestemming (max. 100 punten)

De herbestemming, transformatie of herontwikkeling dient aan te sluiten op het gemeentelijk beleid. In geval van wonen beoordeelt het projectteam en de gemeente of er behoefte is aan de betreffende woningen op de aangewezen locatie.

Voor de herbestemming kunnen alleen punten toegekend worden als de volgende soorten woningen in het project worden gerealiseerd of als er sprake is van een sociaal maatschappelijke bestemming. Het gaat dan met name om de volgende soorten woningen: nultredenwoningen, zorgwoningen, flexwoningen, overige woningen, mits deze bijdragen aan de toekomstbestendige woningvoorraad.

Nultredenwoningen	80
Zorgwoningen	100
Flexwoningen	100
Overige woningen*	50
Sociaal-maatschappelijk	25

*Mits deze bijdragen aan de toekomstbestendige woningvoorraad

Andere invullingen dan wonen of sociaal-maatschappelijk kunnen wel in aanmerking komen voor subsidie, maar kunnen op dit onderdeel geen punten scoren.

Duurzaamheid (max. 100 punten)

De projecten worden beoordeeld op de mate van duurzaamheid. De score sluit aan op de regelgeving en subsidieregelingen vanuit de Rijksoverheid. Om bij het aspect 'duurzaamheid' punten te scoren ligt de lat hoog. Hieronder wordt per fysieke ingreep toegelicht op welke manier punten voor duurzaamheid worden toegekend.

Bij herbestemming of transformatie leveren energiebesparende maatregelen door isolatie, warmteterugwinning en verbetering van de ventilatie de meeste punten op. Deze maatregelen dragen het meest bij aan een lagere energiebehoefte. Het toepassen van zonnecollectoren is standaard geworden en scoort geen punten op het gebied van duurzaamheid. Voor zonnepanelen geldt het lage BTW tarief en extra stimulans is niet nodig.

Maatregelen duurzaamheid bij herbestemming	Punten
<i>2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel</i>	30
<i>2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron</i>	50
<i>3 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron</i>	80
<i>Zeer energiezuinig pakket</i>	100

Voor sloop en herontwikkeling geldt dat de panden worden gebouwd volgens de geldende richtlijnen van het Bouwbesluit, dan scoort het project geen punten op het gebied van duurzaamheid. In deze categorie kunnen alleen punten worden gescoord, wanneer de nieuw te bouwen panden volledig aan het zogenaamde "zeer energiezuinig pakket" voldoen. Het project scoort dan 100 punten.

Maatregelen duurzaamheid bij herontwikkeling	Punten
<i>Zeer energiezuinig pakket</i>	100

Cultuurhistorie (max. 50 punten)

Bij cultuurhistorie gaat het om het volgende: wordt het project uitgevoerd binnen de begrenzing van een door het Rijk op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen stads- of dorpsgezicht of een door het Rijk geselecteerd wederopbouwgebied dat van nationaal belang is? Is er sprake van waardevol cultuurhistorisch erfgoed zoals religieus, industrieel of agrarisch erfgoed?

Bij de beoordeling wordt bekeken in welke mate er respectvol, vernieuwend of inspirerend met cultuurhistorisch erfgoed en/of gebieden met cultuurhistorische waarden wordt omgegaan en hoe de cultuurhistorische waarden behouden, versterkt en benut worden.

Indicator	Max. aantal punten
<i>Omgang met architectuur, stedenbouwkundige verbindingen en cultuurhistorische waarden</i>	50 punten

Hoofdstuk IV

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin het wordt geplaatst.

Aldus vastgesteld in de vergadering van gedeputeerde staten van 23 februari 2021.

*Drs. J.M.M. Polman, voorzitter
A.W. Smit, secretaris*

*Uitgegeven 1 maart 2021
De secretaris, A.W. Smit*