

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

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 6 september 2022, nummer 189720, houden de wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013, Hoofdstuk 22.

Gedeputeerde staten van Zeeland,

- overwegende dat voor verstrekking van subsidies in het kader van Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen bijzondere bepalingen in het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013 zijn opgenomen;
- overwegende dat in deze bijzondere bepalingen naar aanleiding van een evaluatie wijzigingen worden aangebracht om knelpunten in de uitvoering op te lossen en gewenste beleidswijzigingen te implementeren;
- 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

Hoofdstuk 22 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013 wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 22.2 wordt als volgt gewijzigd:

Aan onderdeel a wordt toegevoegd "naar een woonfunctie"

In onderdeel b wordt "ruimtelijke kwalitatieve verbeteringen" vervangen door "wonen"

B.

Artikel 22.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid, onderdeel b, wordt 'uiterlijk op 31 december 2023' vervangen door 'binnen drie jaar na beëindiging van de openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie, bedoeld in artikel 22.7, eerste lid'.
2. In het vierde lid, onderdeel d, wordt '400 punten' vervangen door '300 punten'.

C.

Artikel 22.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid, onderdeel c, komt te luiden:
 - c. de financiële haalbaarheid van het project waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
2. Het tweede lid, onderdeel e, komt te luiden:
 - e. de duurzaamheidsmaatregelen van het project;

D.

In artikel 22.7, tweede lid, wordt 'binnen acht weken' vervangen door 'binnen twaalf weken'.

E.

Artikel 22.8 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt 'een toelichting van de te nemen maatregelen, inclusief de duurzaamheidsmaatregelen, en een (onderbouwde) raming van de kosten per maatregel' vervangen door 'een toelichting van de te nemen maatregelen, inclusief de duurzaamheidsmaatregelen'.
2. Onderdeel c komt te luiden:
 - c. een (onderbouwde) financieringstoelichting van het project met in ieder geval:
 - een uitgebreide begroting met een (onderbouwde) raming van de kosten per maatregel;

- recente taxaties van de waarde van de gronden en opstallen die verband houden met de realisering van het project;
 - de waarde van de gronden en opstallen of de opbrengst door verkoop of verhuur na voltooiing van het project;
3. onderdeel g komt te luiden:
- g. een toelichting waaruit de oorzaak en duur van de leegstand van het pand of de panden blijkt;

F.

Artikel 22.10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel b, vervalt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met f tot b tot en met e.
2. In het tweede lid, onderdeel a, wordt '200 punten' vervangen door '150 punten'.
3. Het tweede lid, onderdeel b, vervalt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met f tot b tot en met e.

G.

In artikel 22.11, eerste lid, onderdeel b, wordt 'uiterlijk op 31 december 2023' vervangen door 'binnen drie jaar na beëindiging van de openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie, bedoeld in artikel 22.7, eerste lid,'.

Artikel II

De toelichting op hoofdstuk 22 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013 wordt als volgt gewijzigd:

A.

In de algemene toelichting is als volgt aangepast.

Onder "Doel" is de volgende passage verwijderd:

"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."

Onder "Samenwerking" is de volgende passage verwijderd:

Het voorgesprek vindt plaats samen met de betreffende gemeente, zodat afstemming met de gemeentelijke plannen vroegtijdig kan gebeuren.

B.

De toelichting op artikel 22.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel b komt te luiden:
 - b. De activiteit moet uiterlijk drie jaar na de openstelling van de regeling zijn gerealiseerd.
2. In onderdeel d wordt 'minder dan 400' vervangen door 'minder dan 300'.
3. In onderdeel f wordt 'Dit dient door de aanvrager aangetoond te worden door een verklaring bij de gemeente aan te vragen en deze te overleggen bij de subsidieaanvraag.' Vervangen door 'Dit dient door de aanvrager aangetoond te worden bij de subsidieaanvraag.'.

C.

In de toelichting op artikel 22.5 vervalt ' een vertegenwoordiger van de gemeente'.

D.

De toelichting op artikel 22.10 komt te luiden:

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 indicatieve puntenverdeling.

Maximaal totaal aantal te behalen punten: 500

Kwaliteitsverbetering (max. 150 punten)

Bij 'kwaliteitsverbetering' gaat het om de vooruitgang die geboekt wordt door het project over het gebouw (zelf). Hierbij wordt gekeken naar de bouwkundige en/of esthetische toestand van het pand, de verbetering daarvan en de ingrepen die uitgevoerd worden om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Het is belangrijk om hiervoor een beeld te hebben van de startsituatie en de verwachte eindsituatie. Het projectteam beoordeelt dit op basis van beeldmateriaal, zoals bouwtekeningen en ontwerpschetsen, en een bezoek ter plaatse. Daarbij wordt de huidige situatie afgezet tegen de verwachte situatie. Hierbij wordt een beperkte ingreep voor herbestemming of transformatie van een pand laag beoordeeld, terwijl sloop dan wel herbestemming of transformatie met ingrijpende verbouwing van een sterk vervallen pand hoog wordt beoordeeld.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de puntentoekening voor het criterium impact.

| | |
|--|----------------|
| Herbestemming of transformatie met beperkte verbouwing van het pand | 30 |
| Sloop dan wel herbestemming of transformatie met ingrijpende verbouwing van het pand | 60 |
| Extra punten bij ingrijpende aanpassing buitenkant | ten hoogste 30 |
| Extra punten bij een sterk vervallen pand | ten hoogste 30 |
| Extra punten bij langdurige (meer dan 5 jaar) leegstand | ten hoogste 30 |

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. Onderstaande tabel geeft een indicatie van de puntentoekening voor het criterium impact.

| | |
|--|-----|
| Doodlopende weg of woonerf | 10 |
| In woonwijk of beperkt zichtbaar aan een doorgaande weg | 30 |
| In een woonwijk bij het centrum | 50 |
| Aan een doorgaande weg | 60 |
| In het hart van het dorp, of aan een doorgaande weg bij het centrum van een stad of grotere kern | 70 |
| Op een prominente plek of winkelstraat in het dorp | 80 |
| In een winkelstraat van een stad of grotere kern | 90 |
| Op een beeldbepalende of prominente plek in het centrum van een stad of grotere kern | 100 |

Stad: Middelburg, Vlissingen, Goes, Terneuzen

Grotere kernen: Zierikzee, Tholen, Yerseke, Kapelle, Heinkenszand, Oost Souburg, Oostburg, Axel, Hulst

Herbestemming (max. 100 punten)

De herbestemming, transformatie of herontwikkeling dient aan te sluiten op het gemeentelijk beleid. Het projectteam en de gemeente beoordelen 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. Het gaat dan met name om de volgende soorten woningen: flexwoningen, levensloopbestendige woningen, woonzorgwoningen, overige woningen, mits deze bijdragen aan de toekomstbestendige woningvoorraad.

Flexwoningen: woonvormen waarbij sprake is van een tijdelijk pand of locatie voor bewoning dan wel een permanent pand met huurwoningen bedoeld voor urgente woningzoekenden die hier in afwachting van doorstroming naar een reguliere woning tijdelijk onderdak kunnen vinden;

Levensloopbestendige woningen: woningen die geschikt of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Vereiste daarbij is dat de woning zonder trappen van buiten af bereikbaar en rolstoeltoegankelijk is, waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden;

Woonzorgwoningen: nultredenwoningen binnen een complex of buurtje dat zo is opgezet dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, maar eenzaamheid voorkomen wordt.

| | | |
|-------------------------------|-----|--|
| Overige woningen | 50 | |
| Levensloopbestendige woningen | 80 | |
| Flexwoningen | 100 | |
| Woonzorgwoningen | 100 | |

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 |
|---|---------------|
| 2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel | 30 |
| 2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron | 50 |
| 3 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron | 80 |
| Zeer energiezuinig pakket | 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 |
|---|---------------|
| Zeer energiezuinig pakket | 100 |

Energiebesparende maatregelen die te nemen zijn: spouwmuurisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, vloer- of bodemisolatie en hoogrendementsglas, waarbij wordt verstaan onder:

spouwmuurisolatie:

- het isoleren van spouwmuren in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [m²K/W] (minimaal 13 m²);

gevelisolatie:

- het isoleren van de binnen- of buitengevel met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] (minimaal 13 m²);

dakisolatie:

- het isoleren van het dak in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] (minimaal 70% van het gehele oppervlak);

vloer- of bodemisolatie:

- het isoleren van de vloer of de bodem in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] (minimaal 70% van het gehele oppervlak);

hoogrendementsglas:

- het vervangen van glas in de thermische schil door HR++ glas of triple-glas (minimaal 8 m²);
 - o HR++ glas: glas met een maximale U-waarde van 1,2 [W/m²K];

- o triple-glas: glas met een maximale U-waarde van 0,7 [W/m²K].

Aanvullende maatregelen:

- a. het vervangen van een deur in de gevel door een isolerende deur met een maximale U-waarde van 1,5 [W/m²K];
- b. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie;
- c. een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning met een rendement van ten minste 90%;
- d. het waterzijdig inregelen van de CV;
- e. een energiedisplay of slimme thermostaat.

Warmtebronnen

- a. installatie van een warmtepomp;
- b. installatie van zonneboiler;
- c. aansluiting op een warmtenet.

Zeer energiezuinig pakket

Het is een samenhangend pakket maatregelen, uitgevoerd in de gehele woning bestaande uit:

- 1. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met warmteterugwinning
- 2. De isolatiewaarden in een zeer energiezuinig pakket zijn:
 - a. voor het dak: ten minste Rc 6,5 [m²K/W];
 - b. voor de gevel: ten minste Rc 5,0 [m²K/W];
 - c. voor de vloer: ten minste Rc 4,0 [m²K/W];
 - d. voor het glas: ten hoogste U 0,7 [W/m²K]; en
 - e. voor de kozijnen en deuren in de gevel: ten hoogste U 1,5 [W/m²K].

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 |
|---|--------------------|
| Omgang met architectuur, stedenbouwkundige verbindingen en cultuurhistorische waarden | 50 punten |

Artikel III

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 6 september 2022.

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris