

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland houdende wijziging van het Algemeen Subsidiebesluit Zeeland 2013; Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie in het kader van de Gebiedsgerichte Aanpak Wonen (GAW)

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 15 maart 2022, kenmerk 119501, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013.

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

- overwegende dat de bestaande woningvoorraad onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte aan woningen in Zeeland;
- overwegende dat er binnen het bestaand stedelijk gebied gebieden zijn waar, door een integrale gebiedsgerichte aanpak, een grotere variatie in type woningen en verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad tot stand gebracht kan worden, alsmede een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- overwegende dat renovatie, herstructurering en transformatie van gebieden en/of vastgoed daarvoor geschikte instrumenten zijn en samen met herinrichting van de openbare ruimte onderdeel uit kunnen maken van deze aanpak;
- overwegende dat een gebiedsgerichte aanpak tevens een grote bijdrage kan leveren aan de opgaven op het gebied van biodiversiteit, circulaire economie, klimaatadaptatie en energietransitie;
- overwegende dat voor verstrekking van subsidies voor een integrale gebiedsgerichte aanpak ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit 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 25 wordt ingevoegd een hoofdstuk luidende:

Hoofdstuk 26 Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie in het kader van de Gebiedsgerichte Aanpak Wonen (GAW)

Artikel 26.1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. 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;
- b. biodiversiteit: de verscheidenheid in het voorkomen van verschillende dieren en planten in een bepaald gebied;
- c. circulaire economie: een economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren;
- d. complementaire woningtypen: woningtypen waar een gebrek aan is of in de toekomst een gebrek aan ontstaat, zoals levensloopbestendige woningen, middeldure huurwoningen, woonzorgwoningen en flexwoningen;
- e. energietransitie: besparing van energie én de omschakeling van fossiele energiebronnen naar volledig hernieuwbare energiebronnen zoals zon, wind en water, gericht op het verminderen van CO₂-uitstoot;
- f. exploitatiegebied: afgebakend gebied waarbinnen de activiteiten ten behoeve van de gebiedsgerichte aanpak tot uitvoering worden gebracht;
- g. flexwoningen: woonvorm 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;
- h. gebiedsgerichte aanpak: de projectmatige integrale aanpak van een afgebakend gebied in het bestaand stedelijk gebied waarmee een sterke bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de woonkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit;

- i. herstructurering: activiteit waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie;
- j. klimaatadaptatie: aanpassing aan klimaatverandering om effecten als droogte, extreme neerslag en hogere temperaturen op te kunnen vangen;
- k. kwetsbaar overschot: woningen die naar verwachting op de korte of middellange termijn leeg komen te staan, omdat ze slecht scoren op een combinatie van woningkenmerken (energieprestatie, levensloopgeschiktheid, waardeontwikkeling, uitstraling) en buurtkenmerken (voorzieningsniveau, openbare ruimte, veiligheid, sociaaleconomische standaard);
- l. kwetsbare woningvoorraad: woningen die op korte of middellange termijn slecht in de markt komen te liggen, met onderscheid in het kwetsbare overschot en overige kwetsbare woningen;
- m. levensloopbestendig: geschikt of eenvoudig geschikt 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;
- n. middeldure huurwoningen: woningen met een huurprijs hoger dan € 763,47 (dit is de liberalisatiegrens op 1 januari 2022) en tot € 1.100,00, met inachtneming van de indexering van de rijksoverheid die geldt voor woningen tot de liberalisatiegrens;
- o. overige kwetsbare woningen: relatief kwetsbare woningen zonder risico op leegstand, maar waarvoor een inspanning (opwaardering en isolatie) wenselijk is;
- p. regionale woningmarktafspraken: afspraken die gemeenten binnen een regio met elkaar maken over de omvang en kwaliteit van te bouwen en te herstructureren woningen in de komende tien jaar, zoals omschreven in de Zeeuwse Omgevingsvisie (vastgesteld door Provinciale Staten op 12 november 2021, te consulteren op: www.zeeland.nl);
- q. renovatie: het uitvoeren van ingrijpende kwalitatieve aanpassingen aan een gebouw om de woonfunctie aan te passen naar de eisen van de tijd, zoals verduurzaming en levensloopbestendig maken;
- r. ruimtelijke kwaliteit: de balans tussen de gebruikswaarde (functionaliteit, nut en noodzaak), beleevingswaarde (beeldkwaliteit, eigenheid, gevoel van gebruikers) en toekomstwaarde (het vermogen om veranderingen op te vangen) van gebieden, projecten en gebouwen.
- s. rijksmonument: een zich in de provincie Zeeland bevindend rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- t. sloop: het afbreken van gebouwen, afvoeren van (bouw)materialen en eventueel saneren van de bodem ten behoeve van toekomstig gebruik;
- u. transformatie: activiteit waarbij door woningtoevoeging in gebouwen of op (bebouwde) gronden (nieuwbouw en functiewijziging) in bestaand stedelijk gebied de planologische functie van het gebouw of de (bebouwde) grond verandert, met uitzondering van agrarische gronden en (onbebouwde) gronden met gebruik als stedelijk groen zoals sportvelden;
- v. verduurzaming: het treffen van maatregelen voor het verminderen van het energieverbruik en het opwekken van duurzame energie van bestaande woningen;
- w. woonzorgwoningen: nultredenwoningen binnen een complex of buurtje dat zo is opgezet dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, maar eenzaamheid voorkomen wordt;

Artikel 26.2 Subsidiabele activiteit

Subsidie kan worden verstrekt voor een gebiedsgerichte aanpak binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van een verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad door middel van renovatie, herstructurering of transformatie, gecombineerd met een herinrichting van de openbare ruimte en passend in een actuele gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het gebied.

Artikel 26.3 Doelgroep en weigeringsgronden

1. Subsidie wordt slechts verstrekt aan een gemeente binnen de provincie Zeeland die initiatiefnemer is van de gebiedsgerichte aanpak waarop de subsidiabele activiteit betrekking heeft.
2. In afwijking van artikel 1.2.1, tweede lid, aanhef en onderdeel c, wordt een subsidie niet verstrekt indien de te verstrekken subsidie € 50.000,- of minder bedraagt.
3. 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 26.6, eerste lid;

- b. de aanvrager niet kan aantonen dat de activiteit kan worden gerealiseerd uiterlijk op 31 december 2023;
- c. de activiteit plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied;
- d. de activiteit plaatsvindt in een regio waarvoor geen geldende en door de provincie onderschreven regionale woningmarktafspraken beschikbaar zijn.

Artikel 26.4 Subsidiehoogte

De subsidie bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 750.000,-.

Artikel 26.5 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. verwerving of inbrengwaarde van onroerende zaken die in de exploitatie van het project zijn opgenomen en met een hogere waarde dan de actuele getaxeerde marktwaarde op basis van het huidige gebruik of leegstand;
- d. kosten voor bodemsanering voor zover deze de waardevermeerdering van het terrein als gevolg van de bodemsanering niet overstijgen;
- e. 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;
- f. kosten die gemaakt worden voor activiteiten die buiten het exploitatiegebied van het project vallen;
- g. kosten van planschade;
- h. kosten van bovenwijkse voorzieningen;
- i. kosten die zijn gemaakt voor ontvangst van de volledige subsidieaanvraag;
- j. kosten waarvoor door gedeputeerde staten of een ander bestuursorgaan al subsidie is verstrekt.

Artikel 26.6 Openstelling, subsidieplafond en beslistermijn

1. Een subsidie als bedoeld in artikel 26.2 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 26.7 Nadere eisen aan de aanvraag

In aanvulling op artikel 1.4.2, eerste lid, bevat een aanvraag voor een subsidie als bedoeld in artikel 26.2:

- a. een volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier Subsidie Gebiedsgerichte Aanpak Wonen zoals beschikbaar gesteld op de website van de provincie Zeeland;
- b. een plan van aanpak, met daarin:
 - een kaart waarop het exploitatiegebied is aangegeven en waaruit blijkt welke bouwwerken en percelen de bedoelde locatie omvat;
 - een algemene beschrijving van de beoogde renovatie, herstructurering en/of transformatie in het kader waarvan de subsidiabele activiteiten worden uitgevoerd, inclusief het aantal particuliere woningen en het aantal sociale huurwoningen waarop het project betrekking heeft;
 - een onderbouwing op welke wijze en in welke mate het project bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad door:
 - de toevoeging van complementaire woningtypen;
 - de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
 - het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad;
 - een onderbouwing op welke wijze en in welke mate het project bijdraagt aan een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte:
 - de herinrichting van de openbare ruimte;

- de inrichtingsmaatregelen die bijdragen aan de leefbaarheid en gezondheid van bewoners;
 - een onderbouwing op welke wijze de gebiedsgerichte aanpak extra kwaliteit levert door middel van bovenwettelijke maatregelen die bijdragen aan de volgende doelen:
 - circulaire economie;
 - klimaatadaptatie;
 - biodiversiteit;
 - energietransitie;
 - belevingswaarde
 - een onderbouwing op welke wijze deze aanpak past binnen een gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het gebied;
 - een toelichting op de te nemen maatregelen en een onderbouwde raming van de kosten per maatregel;
 - tekeningen of schetsen van de bestaande en gewenste situatie;
- c. een onderbouwde financieringstoelichting van het project met daarin:
- grond- en opstalexpluaties, waarbij uitgegaan wordt van nominale waarden, inclusief verwachte en verleende subsidies, behorende bij het exploitatiegebied;
- d. een realistische planning die aantoont:
- welke werkzaamheden van het project voor de indiening van de aanvraag zijn uitgevoerd;
 - dat de uitvoering van het project binnen een jaar na beëindiging van de openstelling kan starten;
 - dat het project uiterlijk op 31 december 2023 kan worden afgerond;
- e. voor zover subsidie wordt gevraagd voor de kosten van bodemsanering: een door een onafhankelijke deskundige opgestelde taxatie van de waardestijging van het terrein als gevolg van de bodemsanering;
- f. informatie waaruit blijkt dat de staatssteun- en aanbestedingsregels niet worden overtreden.

Artikel 26.8 Extern deskundige

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

Artikel 26.9 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 volgende criteria:
 - a. realisatie complementaire woningtypen: de mate waarin de activiteit door middel van renovatie, herstructurering of transformatie voorziet in de realisatie van woningtypen die complementair zijn aan de bestaande woningvoorraad;
 - b. aard van de aanpak: de mate waarin er sprake is van , herstructurering, renovatie van de kwetsbare woningvoorraad en/of transformatie;
 - c. particulier eigendom: de mate waarin er sprake is van particulier woningbezit bij aanvang van het project;
 - d. aanpak openbare ruimte: de mate waarin de openbare ruimte ingericht wordt ter bevordering van de leefbaarheid en de gezondheid van bewoners;
 - e. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: de mate waarin de activiteit door het opnemen van bovenwettelijke maatregelen bijdraagt aan circulaire economie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, energietransitie en/of de belevingswaarde van de gebouwen.
2. Gedeputeerde staten kennen voor de rangschikking, bedoeld in het eerste lid, de volgende punten toe:
 - a. realisatie juiste woningen: ten hoogste 50 punten
 - b. aard van de aanpak: ten hoogste 45 punten;
 - c. particulier eigendom: ten hoogste 25 punten;
 - d. aanpak openbare ruimte: ten hoogste 30 punten;
 - e. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: ten hoogste 50 punten.

3. Gedeputeerde staten verdelen het bedrag van het subsidieplafond op volgorde van de rangschikking.
4. Indien toepassing van het eerste lid ertoe leidt dat aanvragen op een gelijk puntenaantal eindigen, wordt subsidie verleend aan de aanvraag met de hoogste score behaald op basis van het criterium a, bedoeld in het eerste lid.
5. 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.
6. 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 26.10 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 26.6, 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 26.1 en 26.2 tot respectievelijk de paragrafen 27.1 en 27.2 en de artikelen 26.1.1 en 26.2.1 tot respectievelijk de artikelen 27.1.1 en 27.2.1, wordt Hoofdstuk 26: Slotbepalingen gewijzigd in Hoofdstuk 27: Slotbepalingen.

Artikel III

De toelichting op Hoofdstuk 26 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013 komt te luiden:

Toelichting op hoofdstuk 26 Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie in het kader van Gebiedsgerichte Aanpak Wonen (GAW)

Algemene toelichting

Achtergrond

Kwetsbare woning voorraad

In Zeeland is het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst al aanwezig. Echter, een aanzienlijk deel van deze woningvoorraad voldoet in de nabije toekomst niet meer aan de behoefte. We noemen dit de 'kwetsbare woningvoorraad'. Ruim 5600 woningen lopen op termijn zelfs risico op leegstand en verloedering. Dit noemen we het 'kwetsbare overschot'. Het zijn woningen die slecht scoren op een combinatie van woningkenmerken en buurtkenmerken.

Door de demografische ontwikkeling heeft Zeeland te maken met een veranderende woonbehoefte. Vergrijzing en ontgroening leiden tot een ingrijpende verandering in de huishoudenssamenstelling in Zeeland. Er vindt een sterke toename plaats van vooral oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen neemt nog af. Het gevolg is dat er een groeiende behoefte is aan levensloopbestendige woningen en appartementen en alternatieve woonzorgvoorzieningen. De behoefte aan grondgebonden woningen neemt juist af, met name in de sociale huursector.

Daarnaast hebben mensen vaker te maken met veranderingen in hun persoonlijke situatie dan vroeger en zijn daardoor vaker op zoek naar een tijdelijke woonoplossing. Snel beschikbare huisvesting met een tijdelijk huurcontract en middeldure huur kunnen deze oplossing bieden. Beide segmenten zijn niet of slechts in beperkte mate aanwezig in Zeeland.

Een groot deel van de woningvoorraad is niet energiezuinig. We staan voor een complexe opgave om tot 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% te verminderen ten opzichte van 1990. Vanwege deze energietransitie is het nodig dat woningen aangepast worden om het energiegebruik te minimaliseren. Een goed geïsoleerde woning biedt bovendien meer comfort, leidt tot minder vaste lasten en voorziet daardoor beter in de behoefte dan een slecht geïsoleerde woning. De energietransitie in de gebouwde omgeving is echter een kostbare operatie voor de eigenaren.

De complementaire woning typen

Het type woningen waar, door de hierboven geschetste demografische ontwikkeling, behoefte aan is noemen we de complementaire woningtypen. Het zijn woningen die complementair zijn aan de bestaande woningvoorraad. De complementaire woningen zijn vooral levensloopbestendige woningen en appartementen, woonzorgwoningen, middeldure huurwoningen en flexwoningen. Voor al deze woningen geldt bij voorkeur dat ze 'nul op de meter' zijn.

Openbare ruimte

Wil een woning in een behoefte voorzien dan is de belevingswaarde van de omgeving mede van belang. De belevingswaarde en uitstraling van de woonomgeving is omgekeerd van invloed op de waarde van woningen. Een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten versterkt de leefbaarheid van een buurt. De kwaliteit van de openbare ruimte in sommige bestaande woonwijken, inclusief de belevingswaarde van woningen, kan beter. Door een inrichting gericht op de auto, ervaren veel mensen de omgeving als onveilig en niet geschikt voor ontspanning en beweging.

Leegstand

Het gebruik van bestaande stedelijke gebieden is aan het veranderen. Mensen werken meer vanuit huis en aankopen worden steeds vaker via internet gedaan. Een gevolg daarvan is leegstand van kantoren en detailhandelslocaties. Dit heeft een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Een functieverandering van leegstaande panden is nodig om deze gebieden weer aantrekkelijk te maken. Door deze panden een woonfunctie te geven en hierin de juiste woningen te realiseren, draagt de functieverandering bij aan het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad.

Doel

De provinciale subsidieregeling Gebiedsgerichte Aanpak Wonen (GAW) heeft een tweeledig doel:

- de woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied laten aansluiten op de behoefte van de Zeeuwse inwoners nu en in de toekomst;
- de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren.

Deze subsidieregeling is gericht op de daadwerkelijke uitvoering via een gebiedsgerichte aanpak.

Relatie met beleid en programma's

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 Zeeuwse Omgevingsvisie bevat het integrale beleid van de Provincie Zeeland, waaronder het onderliggende beleid voor deze regeling. Dit beleid is de weerslag van de samenwerking van provincie en gemeenten binnen de Zeeuwse Woonagenda. Het doel van deze afspraken is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de behoefte. De regeling is een uitwerking van de actielijn Gebiedsgerichte Aanpak uit de Zeeuwse Woonagenda. Het integrale karakter van de Zeeuwse Omgevingsvisie is mede vertaald in deze regeling.

De essentie van de regeling is om de Zeeuwse woningvoorraad toekomstbestendig te maken, de ruimtelijke kwaliteit te versterken en Zeeland nog mooier, leefbaarder, gezonder en economisch aantrekkelijker te maken. Dat doen we door de aanpak in gebieden centraal te stellen. We zien deze opgave in samenhang met de omgeving: het ontwikkelen van duurzame steden en gemeenschappen. Projecten die we nu en de komende jaren realiseren moeten uiteraard duurzaam zijn, milieutechnisch op orde en klaar voor de toekomst.

Artikels gewijze toelichting

Artikel 26.2 Subsidiabele activiteit

De huidige Zeeuwse woningvoorraad sluit niet aan op de toekomstige behoefte aan woningen. Het probleem ligt niet bij de kwantiteit, maar bij de kwaliteit van de bestaande woningen. Deze regeling is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Dit kan enerzijds door het verbeteren van de huidige voorraad, anderzijds door het toevoegen van woningen die een aanvulling zijn op het aanbod. Doel van de regeling is dus een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad door middel van herstructurering of transformatie, maar ook door verduurzaming en/of levensloopbestendig maken van bestaande woningen in de vorm van renovatie gecombineerd met de herinrichting van de openbare ruimte en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 26.3 Doelgroep en weigeringsgronden

In het derde lid is een aantal aanvullende 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. Het project past binnen actuele en door de provincie onderschreven regionale woningmarktafspraken. De reden hiervoor is dat de provincie Zeeland geen projecten financieel wil ondersteunen in regio's waarvan niet is vastgesteld dat er goed regionaal woningbeleid gevoerd wordt.
 - d. Alle projecten dienen binnen bestaand stedelijk gebied te liggen. Voor projecten in het buitengebied is deze regeling expliciet niet bedoeld. Ook overige geclusterde bebouwing zoals landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen, gehuchten) vallen onder de bepalingen van het landelijk gebied c.q. buitengebied.

Artikel 26.4 Subsidiehoogte

De subsidie bedraagt maximaal € 750.000,-. Op deze manier wordt voorkomen dat het hele beschikbare subsidiebudget op gaat aan één project. Hierdoor heeft de regeling een breder bereik. Een goede woningvoorraad 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 26.5 Niet-subsidiabele kosten

Kosten die op grond van dit artikel 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. De kosten voor (de aankoop van) gronden of gebouwen die in de exploitatie met een hoger bedrag zijn opgenomen dan de werkelijke marktwaarde komen niet voor subsidie in aanmerking. Deze marktwaarde dient bepaald te zijn op basis van het huidige gebruik of, als de goederen niet gebruikt worden, de leegstandswaarde.
- d. 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 26.7, aanhef en onderdeel e, bij de subsidieaanvraag te worden overgelegd.
- e. Kosten voor de restauratie (instandhouding) van rijksmonumenten komen niet voor subsidie in aanmerking in het kader van deze subsidieregeling. Daarvoor zijn andere subsidieregelingen beschikbaar.
- f. De subsidiabele kosten zijn beperkt tot de kosten die gemaakt worden voor activiteiten die plaatsvinden binnen het begrensde gebied zoals aangeduid op de kaart uit het plan van aanpak, als bedoeld onder artikel 26.7, onderdeel b.
- g. Kosten van planschade en de juridische kosten die gemoeid zijn met (het voorkomen van) planschade komen niet voor subsidie in aanmerking.
- h. De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn niet subsidiabel.
- i. Het is toegestaan subsidie aan te vragen voor een activiteit die al aangevangen is. De kosten die zijn gemaakt vòòr het indienen van de subsidieaanvraag komen dan niet in aanmerking voor subsidie. De kosten voor een al aangevangen subsidiabele activiteit die worden gemaakt ná de indiening van de aanvraag komen wel in aanmerking voor subsidie.
- j. Kosten waarvoor door gedeputeerde staten of een ander bestuursorgaan al subsidie is verstrekt, komen niet in aanmerking voor subsidie. Het is dus niet mogelijk om kosten die al gesubsidieerd zijn geweest, nogmaals te subsidiëren.

Artikel 26.7 Nadere eisen aan de aanvraag

Een volledige aanvraag met alle gevraagde stukken is van belang voor een vlotte afhandeling van de subsidieaanvraag en een juiste beoordeling. Aanvragers zijn er zelf voor verantwoordelijk dat hun aanvraag aan alle vereisten voldoet en dat alle informatie voor sluiting van de openstellingsperiode wordt ingediend. Subsidieaanvragen die op de uiterste indieningsdatum niet volledig zijn ontvangen, worden afgewezen.

Artikel 26.9 Verdeelprocedure

Als het subsidieplafond voor deze subsidieregeling wordt overschreden door de som van de gevraagde subsidiebedragen van de aanvragen die voor subsidie in aanmerking komen, dan zullen gedeputeerde staten de aanvragen prioriteren op basis van een aantal kenmerken aan de hand van een puntentelling, namelijk:

a. Worden de juiste woningen gerealiseerd?

Om punten te scoren op dit onderdeel dient minimaal 50% van de te realiseren woningen complementair te zijn aan de bestaande woningvoorraad. Woningen zijn complementair als er nu of in de toekomst gebrek aan is. Uit het Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) blijkt aan welke woningen een toenemende behoefte is:

- levensloopbestendige woningen;
- woningen in het middeldure huursegment;
- woonzorgwoningen.

Andere woningen die we binnen deze regeling als complementair beschouwen zijn:

- flexwoningen

Levensloopbestendige woningen.

Woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt 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.

Woningen in het middeldure huursegment.

Woningen in het middeldure huursegment zijn woningen met een huur tussen de liberaliseringsgrens en 1100 euro/maand. Het kunnen grondgebonden woningen en appartementen zijn.

Woonzorgwoningen.

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen, is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt 'extramuralisering' genoemd. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en afhankelijk van de situatie wordt de zorg gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz). Het gaat dan om zorg vallende binnen de zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 t/m 3 en deels 4.

Deze extramuralisering vraagt om nieuwe (collectieve) woonvormen voor senioren: een invulling van de leemte tussen 'de eengezinswoning' en het verpleeghuis. De opzet daarvan is afhankelijk van de doelgroepen en wat zij precies willen. Een woonzorgwoning onderscheidt zich van een nultredenwoning, door de ligging binnen een complex of buurtje dat senioren een zelfstandige woonruimte biedt, maar zo is opgezet dat eenzaamheid wordt voorkomen. De opzet helpt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Flexwoningen.

Flexwonen is een geschikte woonvorm voor mensen die niet of niet snel genoeg in de reguliere woningmarkt terecht kunnen, zogenaamde spoedzoekers. Ook kunnen flexwoningen een oplossing zijn voor knelpunten binnen de woningmarkt, zoals (type) woningen waar slechts tijdelijk behoefte aan is of woningen voor starters die later kunnen doorstromen in de reguliere woningmarkt als verhuisketens op gang zijn gebracht. Deze flexwoningen vormen een flexibele schil voor de woningmarkt. Alleen als de locatie, de bewoner of de woning zelf tijdelijk is, is er sprake van flexwonen. Deze tijdelijkheid moet juridisch goed geborgd worden.

De behoefte aan flexwonen onder spoedzoekers is in beeld gebracht, maar binnen Zeeland zijn nog weinig flexwoningen gerealiseerd.

Beoordeling

Er worden maximaal 50 punten voor dit kenmerk toegekend.

Voorwaarde	Punten aantal
Minder dan 50%	0
50-100%	Formule*
100%	50

* punten aantal = 50*(percentage complementair – 49)/50

b. Wat is de aard van de aanpak?

Het gebiedsgericht verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad kan op verschillende manieren gebeuren: renovatie, transformatie, herstructurering, of een combinatie daarvan. De aard van de aanpak is bepalend voor de complexiteit van een project en de benodigde investeringen. Daarom worden de verschillende aanpakken verschillend gewaardeerd. Als de subsidieaanvraag betrekking heeft op meerdere activiteiten, dan wordt het puntenaantal voor de hoofdactiviteit toegekend vermeerderd met de helft van de punten van de andere activiteit(en). De hoofdactiviteit is die activiteit waarbij de meeste complementaire woningen worden gerealiseerd.

Beoordeling

Er worden maximaal 45 punten toegekend (transformatie met als nevenactiviteiten renovatie en herstructurering).

Activiteit	Puntenaantal hoofdactiviteit	Puntenaantal nevenactiviteit
Renovatie	10	5
Herstructurering	20	10
Transformatie	30	15

- c. Hoe groot is het aandeel bij de activiteit betrokken particuliere woningen bij aanvang van het project?
Het gebiedsgericht renoveren of herstructureren van de sociale woningvoorraad is eenvoudiger dan van de particuliere woningvoorraad. Een gebiedsgerichte aanpak in de particuliere voorraad wordt daarom extra gewaardeerd.

Beoordeling

Er worden maximaal 25 punten voor dit kenmerk toegekend.

Voorwaarde	Puntenaantal
Geen particuliere woningen	0
Minder dan 40% particuliere woningen bij renovatie of herstructurering	10
Meer dan 40% particuliere woningen bij renovatie of herstructurering	25
Transformatie	0

- d. Hoe wordt de openbare ruimte ingericht?
Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte is belangrijk voor de leefbaarheid en het bevorderen van een gevoel van veiligheid. De aanpak van de openbare ruimte is echter als fysieke ingreep vaak de sluitpost van een project. Als er bezuinigd moet worden sneuvelt al snel de ambitieuze aanpak van de bestrating, het groen en de aankleding van de woonomgeving. Dit is begrijpelijk maar jammer, gezien de impact van een goede openbare ruimte op de waardering van een woonmilieu. Om de waarde van de woningvoorraad op peil te houden is de context vaak de doorslaggevende factor. Om die reden is de aanpak van de openbare ruimte onderdeel van het project. Belangrijk hierbij is dat de ingreep in de openbare ruimte de aantrekkelijkheid en bruikbaarheid aanmerkelijk verbetert.
Projecten waarbij op een gebruikelijke manier de openbare ruimte wordt ingericht, met parkeerterreinen of nieuwe bestrating krijgen geen punten. Projecten worden gewaardeerd als maatregelen genomen worden waarbij de omgeving een flinke oppepper krijgt zoals:
- Bevorderen van de leefbaarheid
 - Uitnodigen tot een gezonde leefstijl middels veilige beweegplekken voor kinderen en ouderen
 - Centraal stellen van de wandelaar en de fietser
 - Uitnodigen tot spelen en ontspannen middels aantrekkelijk groen
 - Uitnodigen tot ontmoeten middels het plaatsen van bijv. bankjes en tafels
 - Bevorderen van toegankelijkheid voor alle gebruikers:
 - Veilige en gebruiksvriendelijk padenstructuur voor ouderen en minder validen
 - Veilig en gebruiksvriendelijk voor kinderen om te spelen
 - Bevorderen van de aankleding van de woonomgeving

- Aantrekkelijk groen, gemeenschappelijke tuinen
- Een inrichting die bijdraagt aan de identiteit van een stad of dorp
- Het benadrukken van cultuur en erfgoed

Beoordeling

De waardering wordt gebaseerd op de aantrekkelijkheid en bruikbaarheid van het heringerichte plangebied. Randvoorwaarde is dat er een verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden maximaal 30 punten voor dit kenmerk toegekend.

Activiteit	Punten aantal
Een maatregel	10
Twee maatregelen	20
Drie of meer maatregelen	30

- e. Is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit?
Deze regeling is gericht op de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad en de openbare ruimte. Een gebiedsgerichte aanpak krijgt extra kwaliteit als ook andere doelen meegekoppeld worden en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Het gaat daarbij om het toepassen van bovenwettelijke maatregelen voor de volgende onderwerpen:
- Circulaire economie;
 - Biodiversiteit;
 - Klimaatadaptatie;
 - Energietransitie;
 - belevingswaarde van de bebouwing.

Beoordeling

Alleen bovenwettelijke maatregelen worden gewaardeerd. Per categorie zijn 10 punten te behalen. Er kan een maximum van 50 punten voor dit kenmerk worden toegekend.

Maatregelen ten gunste van	Punten aantal
Circulaire economie	10
Biodiversiteit	10
Klimaatadaptatie	10
Energietransitie	10
Ruimtelijke kwaliteit	10

Circulaire economie

“Circulaire economie is een economisch en industrieel systeem dat de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen en het Herstellend Vermogen van natuurlijke hulpbronnen als uitgangspunt neemt, waardevernietiging in het totale systeem minimaliseert en waardecreatie in iedere schakel van het systeem nastreeft” (Ellen MacArthur Foundation). Het landelijk doel is om in 2050 100% circulair te zijn. Dit is overgenomen als doelstelling in de Zeeuwse Omgevingsvisie en het economisch uitvoeringsprogramma 2022-2027. Dit doel willen we bereiken door zowel 1) hergebruik van grondstoffen, producten en energie als door 2) het sluiten van kringlopen (bij voorkeur op regionale schaal) in combinatie met waardebehoud van materialen.

Projecten krijgen extra punten toegekend voor circulaire toepassingen als gebruik van bio-based materiaal, gebruik van grondstoffen uit de regio en hergebruik. De beoordeling op hergebruik van materialen wordt gebaseerd op de R-ladder van circulariteit:

Percentage circulaire toepassing op totaal:	10-25%	>25 %
Gebruik bio-based materialen	1	2
Grondstoffen uit Zeeland	1	2

Percentage hergebruikt/ herbruikbaar materiaal *	< 15 %	15 %>
Minder dan 10% van toepassingen in categorie R1 t/m R4	1	3
aan 10 tot 30% van toepassingen in treden R1 t/m R4	2	4
30 tot 60% van toepassingen in treden R1 t/m R4	3	5
60 tot 100% van toepassingen in treden R1 t/m R4	4	6
Toepassingen in de treden R5 en R6	0	0

*Er zijn twee categorieën. De ene categorie is voor projecten waarin minder dan 15% van het materiaal is hergebruikt/herbruikbaar is. De tweede categorie is voor projecten waar meer dan 15% van de materialen hergebruikt/herbruikbaar is.

R1. Refuse en Rethink (afwijzen en heroverwegen)

- Product overbodig maken door van zijn functie af te zien, of die met een radicaal ander product te leveren.
- Productgebruik intensiveren (bijvoorbeeld door producten te delen of multifunctionele producten).

R2. Reduce (verminderen)

- Grondstoffen efficiënter gebruiken door minder grondstoffenverbruik tijdens de productie en het gebruik van producten.

R3. Re-use (hergebruiken)

- Hergebruik van afgedankt nog goed product, in dezelfde functie door andere gebruiker.
- Het herbruikbaar maken en houden van producten.

R4. Repair, Refurbish, Remanufacture en Repurpose (repareren, opknappen, reviseren en hergebruiken)

- Reparatie en onderhoud van kapot product voor gebruik in zijn oude functie.
- Opknappen en/of moderniseren van oud product.
- Onderdelen van afgedankt product gebruiken in nieuw product met dezelfde of andere functie.

R5. Recycling

- Materialen verwerken tot grondstoffen met dezelfde (hoogwaardige) of mindere (laagwaardige) kwaliteit dan de oorspronkelijke grondstof.

R6. Recover (terugwinnen)

Verbranden van materialen met energietrugwinning.

Biodiversiteit

Het streven volgens de Zeeuwse Omgevingsvisie is dat in 2050 de biodiversiteit in het stedelijk gebied hersteld is. Dit kan alleen als er bij veranderingen uitgegaan wordt van een natuurinclusieve inrichting. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden en bepaalde (kwetsbare) soorten. Als deze soorten in een gebied voorkomen, moeten er al mitigerende maatregelen uitgevoerd worden om te voorkomen dat deze soorten nadeel ondervinden van ontwikkelingen. Daarnaast kunnen er extra maatregelen genomen worden om de biodiversiteit te bevorderen. De beoordeling van dit thema is gericht op deze extra maatregelen.

Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad.

Zo zijn er veel technische voorzieningen mogelijk in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen. Voor gierzwaluwen zijn speciale dakpannen op de markt. Muurplanten zijn gebaat bij het gebruik van kalkhoudende mortel. Groene daken en groene muren zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens. Door slim om te gaan met verlichting kunnen veel negatieve effecten op dieren worden voorkomen.

Een gebouw staat niet op zichzelf, maar ook de omgeving is van belang. Zo kan nog meer bereikt worden met een aanpak op wijkniveau, het leggen van groenblauwe verbindingen tussen een stad of dorp en het landelijk gebied en het afstemmen van de maatregelen aan het gebouw op de inrichting van straten, parken en plantsoenen in de wijk.

Er kunnen 10 punten verkregen worden voor de uitvoering van een van onderstaande maatregelen:

- Het aanbrengen van technische voorzieningen aan tenminste de helft van de in het project betrokken woningen voor meerdere soorten en in combinatie met ondersteunende maatregelen in de omgeving;
- Het aanleggen van groenblauwe verbindingen in het exploitatiegebied aansluitend aan het landelijk gebied;

- Het aanleggen van een biodiversiteit bevorderende groenstructuur binnen het gehele exploitatiegebied.

Klimaatadaptatie

In 2050 is Zeeland klimaatbestendig en waterrobuust. Deze ambitie is opgenomen in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Het gaat dan om een zo groot mogelijke beperking van schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen. Bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en onderhoud van wegen wordt dit een belangrijk aandachtspunt. In de Klimaatadaptatiestrategie is de afspraak opgenomen dat alles wat we in de buitenruimte doen klimaatadaptief wordt uitgevoerd. Dat betekent dat dit ook geldt voor een gebiedsgerichte aanpak gericht op wonen.

Bij klimaatadaptatie zijn de gewenste maatregelen erg afhankelijk van de (in de toekomst te verwachten) problematiek in het exploitatiegebied. Het heeft bijvoorbeeld geen zin om een wadi aan te leggen in een gebied waar geen risico is op wateroverlast door extreme neerslag. Bij dit onderwerp is het daarom van belang dat er een goede onderbouwing is van deze (verwachte) problematiek en de te treffen maatregelen om de effecten daarvan te verminderen. Als deze onderbouwing als voldoende wordt beoordeeld, krijgt het project 10 punten voor klimaatadaptatie.

Energietransitie

In de Zeeuwse Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen om in 2050 vrijwel geen CO₂ en andere broeikasgassen uit te stoten en voor de verwarming van gebouwen vrijwel geen fossiele brandstoffen te gebruiken. De Zeeuwse partijen werken in de Regionale Energie Strategie samen aan het behalen van deze ambitie. De juiste woning is daarom ook een energiearme of liever nog een energieneutrale (nul op de meter) woning.

De projecten worden beoordeeld op de mate van bijdrage aan de energietransitie. De lat daarvoor ligt hoog. Bij de beoordeling wordt aangesloten bij de regelgeving en subsidieregelingen van het Rijk. De beoordeling verschilt afhankelijk van de aard van de aanpak, omdat de eisen vanuit de landelijke regelgeving voor nieuwbouw (dus ook herstructurering) en bestaande bouw (dus ook transformatie) verschillen.

Bij renovatie of transformatie gaat het om bestaande bouw. Hiervoor zijn geen wettelijke maatregelen. Energiebesparende maatregelen door isolatie, warmteterugwinning en verbetering van de ventilatie dragen het meest bij aan een lagere energiebehoefte. Aan het project worden 10 punten voor energietransitie toegekend bij toepassen van alle onderstaande energiebesparende maatregelen:

1. spouwmuurisolatie of gevelisolatie:
het isoleren van spouwmuren in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [m²K/W] (minimaal 13 m²);
het isoleren van de binnen- of buitengevel met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] (minimaal 13 m²);
2. 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);
3. 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);
4. hoogrendementsglas:
* het vervangen van glas in de thermische schil door HR++ glas of triple-glas (minimaal 8 m²);
* HR++ glas: glas met een maximale U-waarde van 1,2 [W/m²K];
* triple-glas: glas met een maximale U-waarde van 0,7 [W/m²K].
5. deurisolatie:
het vervangen van een deur in de gevel door een isolerende deur met een maximale U-waarde van 1,5 [W/m²K]
6. één van onderstaande aanvullende maatregelen:
 - a. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie;
 - b. een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning met een rendement van ten minste 90%;
 - c. het waterzijdig inregelen van de CV;
 - d. een energiedisplay of slimme thermostaat;
 - e. installatie van een warmtepomp;
 - f. installatie van zonneboiler;
 - g. aansluiting op een warmtenet.

Bij herstructurering is er sprake van sloop en nieuwbouw. Voor nieuwbouw geldt dat de panden worden gebouwd volgens de geldende richtlijnen van het Bouwbesluit, dan scoort het project geen punten op het gebied van duurzaamheid. De vergunningaanvragen voor nieuwbouw moeten vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Wanneer de nieuw te bouwen woning wordt gebouwd volgens de geldende eisen vastgelegd in de BENG wetgeving, dan scoort het project geen punten op het gebied van duurzaamheid. De woning wordt in dat geval niet duurzamer dan de minimale eisen die gesteld zijn aan een nieuwbouwwoning.

Aan het project worden daarom alleen 10 punten toegekend bij toepassing van het zogenaamde "zeer energiezuinige pakket". Dit samenhangende pakket aan maatregelen, dat in de gehele woning wordt uitgevoerd, bestaat uit:

1. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met warmteterugwinning
2. isolatiemaatregelen met isolatiewaarden:
 - 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].

Belevingswaarde van de bebouwing

De belevingswaarde van bebouwing is van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Afhankelijk van de verbetering van de belevingswaarde en ligging van het gebied (wel of geen zichtlocatie) wordt het aantal punten bepaald. Belevingswaarde wordt in stand gehouden en gerealiseerd door het nastreven van diversiteit en ontwerpqualität en door het beschermen van de cultuurhistorische waarde van gebouwde en ongebouwde omgeving. Het maximum aantal punten is 10.

Artikel 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 15 maart 2022.

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris