

## Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 14 februari 2023, kenmerk 277169, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023.

*Gedeputeerde staten van Zeeland,*

- overwegende dat:
  - er sprake is van een kwalitatief tekort aan woningen in de provincie Zeeland en dat er om die reden projecten met in kwalitatief opzicht wenselijke woningen versneld moeten worden gerealiseerd;
  - het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten behoeve van de financiering van de bundeling van flexibele inzet van expertise en capaciteit ter bevordering van de snelheid in de voorfase van woningbouw de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet woningbouw heeft ingesteld;
  - gedeputeerde staten van Zeeland op 25 november 2020 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een bijdrage van € 442.149,- uit deze regeling toegezegd hebben gekregen;
  - gedeputeerde staten van Zeeland in 2021 hebben besloten het merendeel van de betreffende middelen met behulp van een provinciale flexpoolregeling beschikbaar te stellen aan de gemeenten voor de periode tot en met 31 december 2022;
  - de desbetreffende middelen op 31 december 2022 nog niet uitgeput waren en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties desgevraagd heeft ingestemd met verlenging van de periode met één jaar;
  - gedeputeerde staten van Zeeland daarom hebben besloten om het restant van deze middelen opnieuw met behulp van de eerder opgestelde provinciale flexpoolregeling beschikbaar te stellen aan de gemeenten voor de periode tot en met 31 december 2023;
  - gedeputeerde staten van Zeeland hebben besloten om de ondersteuning door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nog tenminste een jaar langer met eigen middelen in enige vorm door te zetten/te financieren;
  - voor verstrekking van subsidies om tijdelijke capaciteit of externe expertise in te huren voor de aanpak van de Zeeuwse woningbouwopgave bijzondere bepalingen in het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 benodigd zijn;
  
- gelet op artikel 7 van de Algemene subsidieverordening Zeeland 2023;

besluiten vast te stellen de navolgende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023:

### Artikel I

Hoofdstuk 25 komt te luiden:

#### Hoofdstuk 25 Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie voor de flexibele inzet voor versnelling van de Zeeuwse woningbouwopgave

##### Artikel 25.1 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. collectief particulier opdrachtgeverschap: collectief van toekomstige bewoners van een woningbouwproject waarbij zij gezamenlijk opdrachtgever zijn voor de gehele realisatie van de woningen;
- c. externe expertise: externe deskundige met expertise op het gebied van woningbouw of op het gebied van knelpunten die zich binnen een specifiek project afspelen, die een gemeente ondersteunt bij het oplossen van het betreffende knelpunt;
- d. flexwonen: 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;
- d. herstructureringsproject: project dat ten doel heeft meerdere woningen in een afgebakend gebied te renoveren of slopen en nieuw terug te bouwen;

- f6. innovatieve woonvormen: woonvormen die qua concept, product of proces niet eerder zijn toegepast in de Zeeuwse woningbouwsector en die de mogelijkheid bieden op te schalen of waarvan de leereffecten elders kunnen worden toegepast;
- g. internationale werknemer: economisch-actieve burger afkomstig uit een ander land, die tijdelijk in Zeeland verblijft om hier te werken, maar niet van plan is zich voor langere tijd te vestigen;
- h. knelpunt: specifiek voorliggend probleem dat de doorgang van actieve woningbouw of herstructurering van de woningvoorraad stagneert;
- i. kwetsbare doelgroepen: dak- en thuislozen en spoedzoekers. Spoedzoekers zijn mensen die met haast een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een urgentiestatus, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem (bijvoorbeeld mensen die door een scheiding hun huis verliezen of statushouders);
- j. levensloopbestendige woningen: woningen die geschikt zijn 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 buitenaf bereikbaar en rolstoeltoegankelijk is, waarbij de zogenoemde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden;
- k. middeldure huurwoningen: woningen met een huurprijs hoger dan € 752,33 (dit is de liberalisatiegrens op 1 januari 2021) en tot € 1.100,00, met inachtneming van de indexering van de rijksoverheid die geldt voor woningen tot de liberalisatiegrens;
- l. overtollige plancapaciteit voor woningbouw: planologische mogelijkheid om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad waarvan de benutting ervan ongewenst is verklaard door het verantwoordelijke gemeentebestuur;
- m. tijdelijke capaciteit: inhuur van capaciteit omdat de gemeente niet over voldoende capaciteit beschikt om knelpunten in het kader van woningbouw op te lossen;
- n. transformatieproject: project dat ten doel heeft de ruimtelijke functie van een gebouw of gebied te transformeren voor de functie 'Wonen', waarbij zowel een ruimtelijke ingreep of verbouwing noodzakelijk is, evenals het vastleggen van de nieuwe bestemming in een bestemmings- of inpassingsplan;
- o. wooncoöperatie: vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde wooneenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.

#### **Artikel 25.2 Subsidiabele activiteiten**

Subsidie kan worden verstrekt voor de inhuur van tijdelijke capaciteit of externe expertise ter bevordering van de snelheid in de voorfase van woningbouwactiviteiten, ten behoeve van:

- a. de vergunningverlening van woningbouwprojecten;
- b. het uitwerken van een woningbouwproject;
- c. het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen; of
- d. het opstellen van een bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

#### **Artikel 25.3 Criteria**

- 1. Subsidie wordt slechts verstrekt indien de inhuur van tijdelijke capaciteit of externe expertise waarvoor subsidie wordt gevraagd betrekking heeft op een van de volgende woningbouwactiviteiten:
  - a. het wegnemen van overtollige plancapaciteit voor woningbouw;
  - b. het versnellen van herstructureringsprojecten;
  - c. het versnellen van transformatieprojecten;
  - d. het versnellen van woningbouwprojecten voor flexwonen, levensloopbestendige woningen, middeldure huurwoningen, kwetsbare doelgroepen, internationale werknemers, collectief particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties of innovatieve woonvormen;
  - e. het versnellen van woningbouwprojecten voor overige doelgroepen.
- 2. Subsidie wordt slechts verstrekt indien de woningbouwactiviteiten plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

#### **Artikel 25.4 Doelgroep**

Subsidie wordt slechts verstrekt aan een gemeente in de provincie Zeeland.

#### **Artikel 25.5 Weigeringsgronden**

- 1. 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.
- 2. In afwijking van artikel 1.2.1, tweede lid, aanhef en onderdeel d, wordt een subsidie niet verstrekt indien de te verstrekken subsidie minder bedraagt dan € 10.000,-.

#### **Artikel 25.6 Subsidiehoogte**

1. Indien de activiteit betrekking heeft op een woningbouwactiviteit als bedoeld in artikel 25.3, eerste lid, onder a, b, c of d, bedraagt de subsidie maximaal 75% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 45.000,- per aanvraag.
2. Indien de activiteit betrekking heeft op een woningbouwactiviteit als bedoeld in artikel 25.3, eerste lid, onder e, bedraagt de subsidie maximaal 50% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 30.000,- per aanvraag.
3. Per aanvraag wordt maximaal €100.000 subsidie verstrekt.

#### **Artikel 25.7 Subsidiabele kosten**

Onverminderd artikel 1.3.1 en artikel 1.3.3 en in afwijking van artikel 1.3.2 zijn uitsluitend subsidiabel de kosten van derden gemoeid met de inhuur van tijdelijke capaciteit of externe expertise en voor zover zij zien op de periode tot uiterlijk 31 december 2023.

#### **Artikel 25.8 Openstelling, subsidieplafond en verdeelmethode**

1. Een subsidie kan uitsluitend worden verstrekt als gedeputeerde staten de mogelijkheid tot het doen van een aanvraag voor subsidie hebben opgesteld door vaststelling van een subsidieplafond en van een openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie.
2. Het subsidieplafond wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.
3. Indien een aanvraag nog niet volledig is, geldt voor het bepalen van de onderlinge rangschikking voor de verdeling van de subsidie de dag waarop de aanvraag volledig is als datum van binnenkomst.
4. Dreigt het subsidieplafond op enige dag te worden overschreden, dan vindt rangschikking van de op die dag binnengekomen volledige aanvragen plaats door middel van loting.

#### **Artikel 25.9 Nadere eisen aan de aanvraag**

1. De aanvraag voor een subsidie wordt schriftelijk bij gedeputeerde staten ingediend door gebruik te maken van een volledig ingevuld aanvraagformulier subsidie Tijdelijke Inhuur Capaciteit en Expertise voor Woningbouw zoals beschikbaar gesteld op de website van de provincie Zeeland.
2. In aanvulling op artikel 1.4.2, tweede lid, bevat een aanvraag voor een subsidie:
  - a. een plan van aanpak, met daarin de beschrijving van de werkzaamheden en de woningbouwactiviteit waarvoor de tijdelijke capaciteit of externe expertise wordt ingezet;
  - b. een offerte voor de tijdelijke inhuur van capaciteit of externe expertise.

#### **Artikel 25.10 Verplichtingen**

Onverminderd het bepaalde in § 1.6 heeft de subsidieontvanger de volgende verplichtingen:

- a. de activiteit start binnen twee maanden na subsidieverlening;
- b. de activiteit is uiterlijk op 31 december 2023 afgerond.

#### **Artikel 25.11 SiSa-verantwoording**

Voor de verantwoording van de subsidie is artikel 1.5.4 van toepassing.

## **Artikel II**

De toelichting op Hoofdstuk 25 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 komt te luiden:

### **Toelichting op hoofdstuk 25 Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie voor de flexibele inzet voor versnelling van de Zeeuwse woningbouwopgave**

#### **Algemene toelichting**

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is in 2020 ingezet op het versnellen van de woningbouw. Dit gebeurt onder meer door het sluiten van woondeals en het maken van bestuurlijke afspraken over de plancapaciteit. Het inrichten van flexpools om vertragingen in woningbouwprojecten te voorkomen, is ter ondersteuning van deze afspraken. Provincies hebben hierin de rol als schakel.

Met deze regeling beoogt de provincie om bij de gemeenten de snelheid te bevorderen in de voorfase van woningbouwprojecten. De voorbereidende werkzaamheden om tot woningbouw te komen zijn divers en complex. Deze bestaan onder andere uit het uitwerken van mobiliteitsplannen, het opstellen van grondexploitaties, het opstellen van een bestemmingsplan, het voeren van onderhandelingen met marktpartijen en de juridische afwikkeling van de vergunningverlening. Gemeenten hebben slechts beperkte capaciteit om uitvoering te geven aan deze werkzaamheden. Daarnaast ontbreekt het in sommige gemeenten aan de expertise om complexe woningbouwprojecten van de grond te krijgen en zijn de middelen om externe expertise in te huren beperkt. Om de gevolgen van de coronacrisis op de woningbouw zo veel mogelijk te beperken is het van belang dat gemeenten voldoende kennis en expertise hebben om de planvorming en vergunningverlening in deze uitdagende omstandigheden op peil te houden.

Met deze regeling worden gemeenten in staat gesteld om op een flexibele wijze extra capaciteit en/of expertise in te zetten. Daarbij kan de focus zowel op het tijdelijk vergroten van de capaciteit van de organisatie als op het aanleveren van specifieke expertise liggen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om expertises zoals verkeerskundigen die gemeenten ondersteunen bij het uitwerken van het mobiliteitsprofiel, planeconomen die de financieel-economische doorrekeningen van woningbouwprojecten opstellen of verifiëren en juristen die nodig zijn om de vergunningverlening af te handelen.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 25.2 Subsidiabele activiteiten**

Subsidie kan worden gegeven voor de kosten die gemoeid zijn met de inhuur van tijdelijke personeelscapaciteit of de inhuur van externe expertise. Ambtelijke uren zijn nadrukkelijk niet subsidiabel. Inhuur van tijdelijke capaciteit of externe expertise is alleen subsidiabel indien het gericht is op een van de genoemde activiteiten.

Vergunningverlening van woningbouwprojecten: De vergunningverlening is een complex juridisch traject. Met de subsidie op grond van deze nadere subsidieregels kan er specifieke juridische expertise worden ingehuurd. Daarnaast kan het zijn dat een gemeente een bepaalde periode een piek in aanvragen ziet aankomen. Financiële ondersteuning vanuit deze regeling kan dan vertraging voorkomen door tijdelijk de capaciteit en/of expertise te vergroten.

Het uitwerken van een woningbouwproject: De uitwerking van een woningbouwproject vraagt expertises op vele vlakken. Bijvoorbeeld verkeerskundig, financieel en/of organisatorisch. Het formuleren van randvoorwaarden, overleg met inwoners, stedenbouwkundige inpassing, klimaatadaptatie, parkeerlossingen en mobiliteitsknelpunten zijn enkele aspecten die uitgewerkt moeten worden. Daarnaast moet er een grondexploitatie of businesscase worden opgezet. Niet elke gemeente heeft evenveel ervaring met het uitwerken van (grote) woningbouwprojecten, waardoor de benodigde expertise beperkt aanwezig is binnen het ambtelijk apparaat. Subsidieverlening op grond van deze nadere subsidieregels stelt gemeenten in staat om specifieke expertises in te huren zoals een verkeerskundige, planeconoom of projectleider.

Het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen: Een belangrijk element in de voorfase is de anterieure overeenkomst waarin privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en private partijen die betrokken zijn bij woningbouwprojecten. Subsidieverlening op grond van deze nadere subsidieregels kan ingezet worden voor het inhuren van expertise bij deze onderhandelingen, bijvoorbeeld een jurist.

Het opstellen van een bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure: Het bestemmingsplan bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden in een bepaald gebied. Voor het versnellen van woningbouw is het nodig nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te creëren of juist elders weg te bestemmen. Het vaststellen van een bestemmingsplan kent vele stappen waaronder visievorming, inspraakprocedures en het bepalen van de impact op de bestaande omgeving. Subsidieverlening op grond van deze nadere subsidieregels stelt gemeenten in staat om specifieke expertise in te huren, bijvoorbeeld een jurist.

#### **Artikel 25.3 Criteria**

Subsidie is alleen mogelijk als de subsidiabele activiteiten passen bij de Zeeuwse aanpak van de woningbouwopgave. We hebben namelijk te maken met een grote opgave in de bestaande woningvoorraad, zodat herstructurering belangrijk is. Ook zijn er veel gebieden en panden waar een transformatie naar wonen nodig is omwille van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en de ontwikkeling van specifieke huisvestingsvormen, zoals collectieve vormen, zijn nodig om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de woningvoorraad. Het wegnemen van overtollige plancapaciteit is in sommige regio's in Zeeland nodig om te voorkomen dat ongewenste woningbouw plaatsvindt ten koste van gewenste (zie ook Provinciale beleidsnotitie Ruimte voor Woonkwaliteit). Om de huishoudengroei op te vangen is uitbreiding van overige doelgroepen ook nog steeds hard nodig.

Als een woningbouwproject bestaat uit meerdere woningbouwactiviteiten als bedoeld onder a tot en met e, geldt de activiteit die het meest dominant is binnen een woningbouwproject. Bijvoorbeeld: een woningbouwproject bestaat uit een woonwijk met overwegend woningen bedoeld voor overige doelgroepen, maar voor een klein deel ook levensloopbestendige woningen. Hierbij dient het project aangemerkt te worden als een woningbouwactiviteit onder 25.3.e (het versnellen van woningbouwprojecten voor overige doelgroepen).

Subsidie is slechts mogelijk indien de woningbouwactiviteiten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Hiervoor is gekozen om aan te sluiten bij de ruimtelijke doelstellingen van bundeling en zuinig ruimtegebruik van het Provinciale omgevingsbeleid. Hierbij wordt de definiëring van de geldende Omgevingsverordening van de Provincie Zeeland aangehouden.

#### **Artikel 25.4 Doelgroep**

Alleen de 13 Zeeuwse gemeenten kunnen een subsidieaanvraag indienen. Een gemeente kan ook worden gemachtigd om namens enkele gemeenten een aanvraag in te dienen.

#### **Artikel 25.6 Subsidiehoogte**

Voor woningbouwprojecten gericht op 'overige doelgroepen' wordt een cofinanciering gevraagd van 50%. Dit is hoger dan de 25% die gevraagd wordt bij de andere woningbouwactiviteiten zoals benoemd in artikel 25.3 (transformatie- en herstructureringsprojecten, terugdringen overtollige plancapaciteit, woningbouwprojecten voor bijzondere doelgroepen als genoemd onder d). Hiervoor is gekozen omdat enerzijds de opbrengsten van woningbouwprojecten gericht op 'overige' of 'reguliere' doelgroepen hoger zijn. Inhuur van extern personeel is dan makkelijker te verrekenen in leges en grondexploitaties dan bij de overige activiteiten, waar vaak juist een onrendabele top is. Anderzijds sluit deze prioriteit ook aan bij de Zeeuwse woningbouwopgave. Projecten waarbij overtollige plancapaciteit wordt weggenomen, woningbouwprojecten met transformatie, herstructurering en woningbouw voor bijzondere doelgroepen verdienen prioriteit om de versnelling van kwalitatief wenselijke woningbouw mogelijk te maken.

Er is gekozen voor een maximum subsidie van € 45.000 met 75% cofinanciering resp. €30.000 met 50% cofinanciering, om te zorgen dat zoveel mogelijk gemeenten gebruik kunnen maken van de regeling en toch voldoende impact te kunnen maken met inhuur van externe krachten. De totale begroting van de inhuur van extern personeel komt hiermee maximaal op € 60.000.

Per gemeente kan gedurende de subsidieperiode maximaal € 100.000 subsidie verstrekt worden.

#### **Artikel 25.9 Nadere eisen aan de aanvraag**

Aanvragen voor de subsidie kunnen gedaan worden via een digitaal aanvraagformulier dat op [www.zeeland.nl](http://www.zeeland.nl) komt te staan.

Via dit digitaal formulier kunnen documenten als een plan van aanpak, begroting, plannen en kopieën van offertes worden geüpload. Om te kunnen beoordelen of een aanvraag voldoet aan de randvoorwaarden is het nodig een beschrijving van de werkzaamheden te geven waar het tijdelijk personeel of externe expertise voor wordt ingezet. Ook een begroting is belangrijk, om te kunnen oordelen of voldaan wordt aan de cofinancieringsvereisten. Een planning is nodig om te kunnen oordelen of de activiteit tijdig gereed kan zijn en op tijd afgerekend kan worden.

#### **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 14 februari 2023.*

*Drs. J.M.M. Polman, voorzitter*

*Drs. L.M.L.M. Prevaes, secretaris*