

## Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland houdende vaststelling Toetsingskader Provinciale Impuls Wonen 2023

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 14 februari 2023, kenmerk 266776, houdende de vaststelling van het Toetsingskader Provinciale Impuls Wonen 2023.

*Gedeputeerde staten van Zeeland,*

- overwegende dat het gewenst is om voor verstrekking van subsidie op basis van hoofdstuk 8 'Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie in het kader van de Provinciale Impuls Wonen' van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 een toetsingskader vast te stellen;
- gelet op hoofdstuk 8 'Bijzondere bepalingen voor verstrekking van subsidie in het kader van de Provinciale Impuls Wonen' van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten vast te stellen het navolgende Toetsingskader Provinciale Impuls Wonen 2023.

### 1. Inleiding

De Provinciale Impuls Wonen (PIW) is voortgekomen uit het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland. Hierin werd geconstateerd dat er op de woningmarkt iets structureel moet veranderen om de kwaliteit van het wonen voor de Zeeuwse inwoners te handhaven en te verbeteren. Door allerlei ontwikkelingen is voortgaan op de huidige voet (nieuwbouw aan de rand van de kernen, herstructurering alleen door corporaties) niet meer mogelijk. Herstructurering is hard nodig in de sociale sector en in/aan de centra van onze steden (transformatieprojecten). De herstructurering van de particuliere woningvoorraad heeft daarbij de hoogste prioriteit voor de Provincie Zeeland.

Met ingang van 21 september 2018 is het Omgevingsplan 2018 van kracht. Omdat de problematiek op de woningmarkt sinds 2012 niet verminderd is, maar de noodzaak tot ingrijpen op de woningmarkt alleen maar dringender is geworden, is besloten de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen voort te zetten. In deze nota worden het doel, het proces, de inhoudelijke en financiële randvoorwaarden en de subsidiecategorieën benoemd. De nota sluit af met een begrippenlijst.

### 2. Wat, waarom, wie, doel en uitgangspunten

#### 2.1 Wat

De Provinciale Impuls Wonen is een subsidieregeling die is opgezet door de Provincie Zeeland. Voor het jaar 2023 is € 820.000,- beschikbaar.

#### 2.2 Waarom

Met dit geld wil de Provincie de particuliere woningvoorraad geschikt maken voor de toekomst. De woningbehoefte verandert als gevolg van hogere kwaliteitseisen die mensen stellen, maar natuurlijk ook door demografische ontwikkelingen. Zo zullen er op termijn minder gezinnen met kinderen zijn, meer alleenstaanden en meer ouderen die langdurig zelfstandig blijven wonen.

De komende decennia worden deze ontwikkelingen steeds manifester, waardoor de vraag naar bepaalde type woningen zal afnemen. Dit leidt ertoe dat deze woningen onverkoopbaar worden en/of een deel van hun waarde verliezen. Particulieren komen vast te zitten in hun woning of raken deze bijvoorbeeld na vererving niet meer kwijt. Verpaupering en leegstand zijn logische gevolgen. De negatieve uitstraling hiervan tast de waarde van het omliggende vastgoed en de leefbaarheid aan. De gevolgen van een veranderende woningmarkt komen daarmee niet enkel voor rekening van individuele eigenaren en hun hypotheekverstrekkers, maar ook voor buurtbewoners.

Door een verandering in de bevolkingssamenstelling en veroudering van het woningbestand, zal de vraag naar een deel van de bestaande woningvoorraad afnemen. Uiteindelijk zullen onverkoopte particuliere woningen uit de markt genomen moeten worden, om verpaupering en leegstand tegen te gaan en om verdere waardevermindering van de panden in de omgeving te voorkomen. Als we het huidige slooptempo in Zeeland doortrekken naar de toekomst moeten woningen gemiddeld 1000 jaar meegaan. Het vereist niet veel kennis van zaken om in te zien dat de houdbaarheidsdatum van een

groot deel van de bestaande voorraad daarmee ruimschoots overschreden wordt. Het gaat hierbij vooral om de goedkope particuliere woningvoorraad, (te) kleine vooroorlogse woningen of snel gebouwde naoorlogse woningen in wijken die stedenbouwkundig achterhaald zijn.

### 2.3 Wie is probleemeigenaar?

Omdat het hier opgaben betreft in de private sector zou men verwachten dat de markt met oplossingen komt. Echter, in het verleden is men zo verweven geraakt met het aloude verdienmodel, dat nieuwe wegen inslaan niet geheel natuurlijk komt. Bovendien was er decennia lang betrekkelijk weinig noodzaak om te investeren in het saneren van particulier vastgoed.

Omdat particulieren niet slopen en de markt de problemen binnen de bestaande voorraad niet kan (of wil) oplossen, dreigt er een impasse te ontstaan. Wiens probleem is die niet gewenste bestaande voorraad nu eigenlijk en hoe organiseren we oplossend vermogen? De Provincie Zeeland acht het van provinciaal belang dat de inwoners van Zeeland nu en in de toekomst goed gehuisvest worden en dat zij hun woonwensen kunnen vervullen. Dit betekent dat men met plezier in een wijk en woning kan wonen, dat deze woning haar vastgoedwaarde (goeddeels) weet te behouden en de bewoner, indien gewenst, deze woning kan verkopen om een vervolgstap in de wooncarrière te zetten. Om dit doel te bewerkstelligen is het nodig dat de particuliere woningvoorraad, die kwalitatief en kwantitatief niet meer geschikt is, voor de toekomst wordt aangepakt.

### 2.4 Doel

De Provinciale Impuls Wonen is bedoeld om de particuliere woningvoorraad gereed te maken voor de toekomst. Omdat de aanpak van de particuliere woningvoorraad een nieuw probleem is, zijn nieuwe innovatieve oplossingen nodig. De Provincie Zeeland ziet het uit de markt nemen van particuliere woningen (door sloop, samenvoeging of anderszins) als de moeilijkste opgave bij de herstructurering en wil hier prioriteit aan geven. Juist deze problematiek is op termijn de grootste opgave waarvoor nog geen goede instrumenten voorhanden zijn. Hierdoor lopen alle partijen om dit probleem heen, omdat perspectief op een oplossing ontbreekt.

Projecten die inzetten op het serie-/bloksgewijs opknappen van particuliere woningen, dragen bij aan de herstructurering van de particuliere woningvoorraad, en kunnen ook aanspraak maken op (financiële) hulp.

Het is geen doelstelling van de Provinciale Impuls Wonen om aan zoveel mogelijk projecten subsidie te verlenen of om het bedrag evenredig te verdelen onder de Zeeuwse gemeenten. We willen een ieder uitdagen om een zo goed mogelijk project in te dienen, zodat de doelen van de PIW worden gehaald.

### 2.5 Uitgangspunten

Met de PIW wil de Provincie Zeeland de problematiek van de woningmarkt aanpakken. Voor het jaar 2023 is € 820.000 euro beschikbaar gesteld. Dit bedrag is niet toereikend om het probleem op te lossen, daarom is het belangrijk dat het bedrag zoveel mogelijk rendement heeft op de lange termijn. Hiertoe hanteren we een aantal uitgangspunten:

- **Klantgericht:** *indieners van projecten worden ondersteund om een zo goed mogelijk projectvoorstel in te dienen. Gehonoreerde projecten worden waar nodig en mogelijk ondersteund bij de uitvoering.*
- **Verantwoordelijk:** *de Provincie Zeeland loopt niet om het probleem van de particuliere woningvoorraad heen, maar neemt haar verantwoordelijkheid om hier oplossingen voor te helpen vinden.*
- **Toegankelijk:** *niet alleen de geijkte subsidiepartners van de Provincie Zeeland, maar ook marktpartijen (aannemers/ontwikkelaars) en particulieren kunnen projectvoorstellen indienen.*
- **Kwaliteitsgericht:** *projecten moeten aan vooraf vastgestelde voorwaarden voldoen, zodat de juiste woningen uit de woningmarkt worden verwijderd en eventueel toegevoegd.*
- **Herkenbaarheid:** *de communicatie rond de PIW is helder, duidelijk en onmiskenbaar afkomstig van de Provincie Zeeland*
- **Innovatief:** *de Provincie Zeeland stimuleert partijen bij het komen tot innovatieve oplossingen en helpt waar nodig mee aan concrete uitvoering. Hierbij zullen niet alle pogingen succesvol zijn, maar ook dat levert kennis en meerwaarde op. Belangrijk is wel dat resultaten met elkaar gedeeld worden.*
- **Verbeteren:** *de PIW is voor de Provincie Zeeland het begin van een zoektocht. Er zullen fouten gemaakt worden en er zullen altijd dingen beter kunnen. De Provincie Zeeland staat hiervoor open en zal verbeteringen telkens weer doorvoeren. We verwachten ook van indieners van projecten*

*dat zij gericht zijn op het verbeteren en leren van eerder gehonoreerde en uitgevoerde projectvoorstellen.*

### 3. Proces

Hieronder volgt een beschrijving van het proces in een stappenplan.

**Stap 1:** De projecten worden ingediend bij de Provincie Zeeland. Er is een digitaal subsidieaanvraagformulier beschikbaar waarmee u uw aanvraag zo goed mogelijk kunt omschrijven. De subsidieaanvraag moet u via uw DigiD invullen.

**Stap 2:** De projecten worden getoetst aan de randvoorwaarden waaraan elk project moet voldoen (zie hoofdstuk 4). De projecten die niet voldoen aan alle randvoorwaarden, kunnen geen subsidie krijgen uit de Provinciale Impuls Wonen.

**Stap 3:** Bij de projecten die wel voldoen aan de randvoorwaarden, wordt gecontroleerd of het verlies op het project op een juiste manier is berekend met marktconforme prijzen. Om dit te bepalen kunnen de financiële gegevens van projecten worden doorgerekend door een onafhankelijke deskundige. Mogelijk vragen we u om aanvullende informatie.

**Stap 4:** De subsidieaanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst, waarbij de volledigheid van de aanvraag bepalend is. Subsidies worden toegekend aan projecten die aan alle voorwaarden voldoen, op volgorde van binnenkomst, totdat het budget op is.

**Stap 5:** De indieners van de projecten worden geïnformeerd of het project in aanmerking komt voor subsidie of niet. Van de aanvrager die subsidie krijgt, wordt medewerking verwacht aan publiciteit rondom het project. De lijst met projecten die subsidie krijgen, wordt gedeeld met de pers, de branchevereniging Bouwend Nederland Afdeling Zeeland en alle indieners.

**Stap 6:** De voortgang van de projecten die subsidie krijgen wordt met belangstelling gevolgd en de resultaten worden gedeeld met de vakwereld en pers.

### 4. Randvoorwaarden

De ingediende projecten worden langs de randvoorwaarden gelegd. Deze randvoorwaarden zijn grotendeels eerder vastgelegd in het Jaarplan van het Omgevingsplan 2016.

#### 4.1 Inhoudelijke randvoorwaarden

*Het project moet gaan om een **particuliere woning**.*

- *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.*
- *Het gaat om een **herstructurering** sproject of (bevorderen van) investeringen in de **bestaande particuliere woningvoorraad**.*
- *Alle projecten dienen **binnen bestaand stedelijk gebied** of een **landelijke bebouwingsconcentratie** te liggen. Dat betekent in een stad, dorp of buurtschap. Solitair gelegen woningen in het buitengebied vallen daarmee buiten de regeling.*
- *Projecten die bestaan uit het teniet doen van **tekorten** op financiering van **grond** komen niet in aanmerking voor een subsidie. De Provincie Zeeland wil de middelen niet inzetten voor ontstane tekorten op de grondexploitatie door een vertraagde ontwikkeling of een te hoge aankoopprijs/boekwaarde. De onrendabele top van projecten wordt berekend vanuit marktconforme prijzen.*
- *Er wordt getoetst of diegene die subsidie aanvraagt ook daadwerkelijk **invloed** heeft om het project uit te voeren. Dat betekent dat de aanvrager **eigenaar** van de woning moet zijn, of gemachtigd namens de eigenaar van de woning. Bij een subsidieaanvraag geldt wel dat een **blijk van instemming** van de betreffende gemeente nodig is.*
- *Het project **mag** pas starten vier weken nadat de subsidieaanvraag is ontvangen.*
- *Het project moet binnen een jaar na toekenning van de subsidie zijn **gestart** en binnen 3 jaar (eveneens na toekenning van de subsidie) zijn **afgerond**. Dit betekent dat grootschalige projecten met een lange looptijd en projecten met een lange planologische procedure in het vooruitzicht, niet in aanmerking kunnen komen. Bij de beoordeling moet het mogelijk zijn binnen een jaar fysiek aan te vangen met het project. Bij veel planologische procedures is dit in theorie mogelijk. Indien*

men na een jaar na de subsidiebeschikking nog niet begonnen is, komt de subsidie te vervallen. Indien het project langer duurt dan gepland en daardoor de termijn van drie jaar gaat overschrijden, kan de Provincie Zeeland besluiten de subsidierelatie te beëindigen of het project aan te passen/te verkleinen.

- Middelen kunnen niet worden aangewend voor het financieren van massastudies, stedenbouwkundige schetsen en/of andere adviesrapportages. Subsidies uit de PIW dienen rechtstreeks te worden ingezet voor **fysieke maatregelen** in de woningvoorraad.
- Projecten kunnen alleen in aanmerking komen voor subsidie indien de betreffende woning gebouwd is **vóór 1980**.
- Projecten dienen een **WOZ-waarde** van of lager dan **€ 250.000** te hebben of een **taxatiewaarde** van of lager dan **€ 250.000** welke is vastgesteld door een beëdigd taxateur. De taxatie van de woning mag maximaal twee jaar oud zijn.

#### 4.2 Financiële randvoorwaarden

- Voor het jaar 2023 is een **subsidiebedrag** van maximaal € 820.000 beschikbaar.
- Voor de hoogte van het subsidiebedrag per project/per onttrokken woning is een vast bedrag beschikbaar. Wel wordt getoetst aan de regels van de Algemene subsidieverordening Zeeland 2013 en het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023. De toets richt zich op uw begroting. Hieruit moet een **tekort** of onrendabele top blijken.
- De opgevoerde kosten en opbrengsten dienen **marktconform** te zijn. Een exploitatieoverzicht is daarbij nodig om inzicht te krijgen in kosten en opbrengsten welke door een onafhankelijke partij kunnen worden getoetst.
- Voor een project waarbij **'ongewenste particuliere woningen' worden gesloopt** en er geen of minder nieuwe woningen voor in de plaats komen, kan per woning die per saldo onttrokken wordt aan de woningvoorraad een subsidiebedrag worden aangevraagd van (maximaal)
  - € 35.000.
- Voor **samenvoeging** van twee of meer woningen, waarbij tenminste één **'ongewenste particuliere woning'** verdwijnt, is een maximaal bedrag van € 35.000 als subsidie mogelijk.
- Voor een project waarbij **'ongewenste particuliere woningen' worden gesloopt** en er evenveel woningen worden teruggebouwd geldt een bedrag van € 15.000 per woning. Indien er sprake is van ernstige verontreiniging zoals asbest kan op basis van offertes van sloop en sanering het bedrag worden verhoogd tot maximaal € 25.000 per te slopen woning.
- Voor het **toekomstbestendig maken van minimaal drie aaneengesloten ongewenste particuliere woningen** wordt € 20.000 per woning gesubsidieerd, waarbij minimaal € 40.000 per woning geïnvesteerd moet worden om energieneutraal en/of levensloopbestendig te worden.
- Het is gewenst dat er sprake is van **cofinanciering** van een deel van het exploitatietekort. Cofinanciering kan door de aanvrager of een andere deelnemende partij worden bijgedragen.

#### 5. Randvoorwaarden

##### A: Sloop van ongewenste particuliere woningen

De grootste volkshuisvestelijke uitdaging door de demografische veranderingen is het (toekomstige) overschot aan ongewenste particuliere woningen. Het betreft veelal goedkope woningen met lage toekomstwaarde in minder populaire buurten. In de begripsbepalingen is een ongewenste particuliere woning omschreven als een verouderde particuliere woning (inclusief bijbehorende grond) met een WOZ-waarde van of lager dan € 250.000 of een taxatiewaarde van of lager dan € 250.000 en gebouwd vóór 1980. 'Vermindering' kan door dergelijke woningen te slopen en er geen woning voor terug te bouwen.

Wanneer u na de sloop van de woning de bouwtitel bewaart om (eventueel op een andere plaats) een woning terug te bouwen, of u verkoopt de bouwtitel, dan is er geen sprake van 'sloop', maar past uw project in de subsidiecategorie 'sloop en nieuwbouw'. Dat komt omdat er in dit geval geen woning uit de woningmarkt verdwijnt.

##### Subsidiebedrag

Bij het verminderen van woningen hebben eigenaren twee soorten kosten: de sloop-/verbouwkosten en het waardeverlies van grond en/of opstal. Bij een project waarbij woningen worden gesloopt en minder terugbouw plaatsvindt, wordt een subsidie van (maximaal) € 35.000 per onttrokken woning verleend.

## **B: SAMENVOEGING VAN TWEE OF MEER ONGEWENSTE PARTICULIERE WONINGEN**

Een deel van de verouderde woningvoorraad bestaat uit kleine woningen. Vaak is daar de wens om het woonoppervlak te vergroten. Door twee woningen samen te voegen ontstaat meer ruimte in de woning en kan eventueel gekozen worden voor het realiseren van een levensloopbestendige woning met het volledige woonprogramma op één verdieping.

Voor deze subsidie categorie geldt dat door samenvoeging minimaal één ongewenste particuliere woning uit de woningmarkt verdwijnt.

Wanneer u na de samenvoeging van de woningen de bouwtitel van de 'verdwenen' woning bewaart om (eventueel op een andere plaats) een woning terug te bouwen, of u verkoopt de bouwtitel, dan past uw aanvraag niet in deze subsidie categorie, omdat er in dit geval geen woning uit de woningmarkt verdwijnt.

### *Subsidiebedrag*

Bij samenvoeging van twee of meer woningen heeft de eigenaar te maken met verbouwkosten én het waardeverlies van de twee of meerdere bestaande woningen naar één grotere woning. Bij een samenvoegingsproject wordt een subsidie van (maximaal) € 35.000 per onttrokken woning verleend.

## **C: SLOOP VAN ONGEWENSTE PARTICULIERE WONINGEN EN HET TERUGBOUWEN VAN EVENVEEL WONINGEN**

Het is een goede zaak wanneer 'ongewenste' particuliere woningen gesloopt worden, ook als er evenveel woningen voor worden teruggebouwd. Op die manier worden woningen van de markt gehaald die niet toekomstbestendig meer zijn, of simpelweg onverkoopbaar zijn op de markt. Soms kunnen woningen zodanig verloederd zijn dat de waarde van omliggend vastgoed wordt aangetast. Als dergelijke woningen vervangen worden door een nieuwe woning, is dat een goede zaak voor de woningmarkt. Projecten van deze strekking komen dan ook in aanmerking voor financiële ondersteuning.

Projecten waarbij een (aantal) woning(en) wordt onttrokken aan de woningvoorraad en die elders teruggebouwd worden, komen alleen in aanmerking voor subsidie indien de locatie van de nieuwe woning(en) in ruimtelijk opzicht (bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik, levendige centra) aantoonbaar beter is en er aantoonbaar een relatie is tussen de woningen op de twee locaties.

Wanneer u na de sloop van de woning de bouwtitel bewaart om (eventueel op een andere plaats) een woning terug te bouwen, of u verkoopt de bouwtitel, dan past uw project in deze subsidie categorie.

### *Subsidiebedrag*

Voor een project waarbij 'ongewenste particuliere woningen' worden gesloopt en er evenveel woningen worden teruggebouwd, geldt een bedrag van (maximaal) € 15.000 per woning. Indien er sprake is van ernstige verontreiniging, zoals asbest, kan het bedrag worden verhoogd tot maximaal € 25.000 per te slopen woning. Het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van een offerte van de sloopkosten opgeteld met de offerte van de saneringskosten.

## **D: TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN DRIE OF MEER AANEENGESLOTEN PARTICULIERE WONINGEN**

Voor het toekomstbestendig maken van de particuliere woningvoorraad wordt er een onderscheid gemaakt tussen het energieneutraal en het levensloopbestendig maken van de woningen. Het heeft de voorkeur dat de woningen zowel energieneutraal als levensloopbestendig worden gemaakt, zodat de woningen volledig toekomstbestendig zijn.

Door de **demografische veranderingen** zal de toekomstige huishoudensamenstelling er anders uitzien dan tegenwoordig. Het aantal gezinnen neemt sterk af, het aantal 60-plussers neemt sterk toe en het aantal 80-plussers neemt relatief nóg sterker toe. De woonwens van deze groepen verschilt qua type woning en locatie, maar hier is geen kant-en-klare menukaart voor te geven op dit moment. Er zal dan ook meer dan ooit goed geluisterd moeten worden naar de marktvraag. Wel is duidelijk dat de behoefte aan flexibel indeelbare woningen met een compleet programma (woonkamer, badkamer en slaapkamer) op één (goed toegankelijke) verdieping toeneemt (levensloopbestendig), waarbij centraal gelegen locaties nabij voorzieningen de voorkeur hebben.

Om de woningvoorraad geschikt te maken voor de toekomstige huishoudens, dienen er veel woningen te worden verbouwd. In de praktijk betekent het vaak dat woningen geschikt moeten worden gemaakt

voor de wensen van ouderen en mindervaliden, maar ook belangrijk is het flexibel maken en vergroten van de aanpasbaarheid van woningen.

Naast de demografische veranderingen vraagt ook het **klimaat- en energiebeleid** om ingrijpende veranderingen van de woningvoorraad. Het duurzaam maken van woningen is financieel een steeds rendabeler investering geworden, maar voor een aanpak naar energieneutraliteit of nul-op-de-meter is een 'extra zet' nodig.

Een nul-op-de-meter woning is een woning die met een normaal leefpatroon en een hoog comfortniveau op jaarbasis voldoende energie opwekt om te voorzien in het huishoudelijk verbruik (elektra, warm water, koken, verwarming).

Een voorbeeld van dergelijke projecten is 'Stroomversnelling' waarbij woningen worden gerenoveerd tot nul-op-de-meter-woning.

Subsidie is alleen mogelijk als het gaat om een project met minimaal drie particuliere woningen die een aaneengesloten blok vormen. De groep woningen dient projectmatig in één bouwstroom ingrijpend aangepast te worden.

#### *Subsidiebedrag*

Het subsidiebedrag bedraagt (maximaal) € 20.000 per 'ongewenste particuliere woning' die binnen het project wordt aangepakt met een minimale investering per woning van € 40.000. Bijvoorbeeld: er worden 5 woningen levensloopbestendig gemaakt voor een bedrag van € 53.000 per woning. Er is in dat geval een subsidie van € 20.000 per woning en € 100.000 voor het hele project mogelijk.

## **6. Begrippenlijst**

### **Aanvrager**

Een aanvrager is degene die een aanvraag doet voor een PIW subsidie voor zijn of haar project.

### **Gemeentelijke instemming**

Een project krijgt gemeentelijke instemming via een (gemandateerd) B&W besluit, waarbij de gemeente aangeeft dat het voorgenomen project vooralsnog geen bezwaren oplevert voor het gemeentelijk beleid of geldende verordeningen.

### **Grens Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)**

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 in infrastructuur (artikel 1.1.1. Besluit ruimtelijke ordening).

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.

De overige geclusterde bebouwing zoals landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen, gehuchten) blijft vallen onder de bepalingen van het landelijk gebied c.q. buitengebied.

Doorslaggevend of een project binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, is de beoordeling hiervan door het projectteam PIW.

### **Herstructureringsproject**

Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij ongewenste, incurante woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad of vervangen door of verbouwd tot toekomstbestendige, courante woningen, waarbij soms ingrepen in de infrastructuur en openbare ruimte nodig zijn.

### **Landelijke bebouwingsconcentratie**

Hiermee worden bedoeld 'buurtschappen' of 'gehuchten' (ouderwetse aanduiding) met overwegend een woonfunctie die worden onderscheiden van dorpen, steden en woonkernen. Het betreft concentraties van bebouwing in het landelijk gebied (het buitengebied) die niet vallen binnen de grens 'Bestaand stedelijk gebied'. Voor de vraag of sprake is van een zodanige landelijke bebouwingsconcentratie is bepalend dat sprake is van een concentratie van bebouwing met een zeker aaneengesloten karakter.

De grens van de landelijke bebouwingsconcentratie eindigt daar waar de bebouwing zijn aaneengesloten karakter verliest. Solitaire woningen in het landelijk gebied worden niet tot de hier bedoelde bebouwingsconcentraties gerekend.

Het gaat om een concentratie van woningen met een woonbestemming, die aangrenzend aan of dicht bij elkaar staan, in elkaars zicht, en waarbij de staat van het project direct invloed heeft op de waarde van de omliggende woningen.

Doorslaggevend of een project binnen een landelijke bebouwingsconcentratie ligt, is de beoordeling hiervan door het projectteam PIW.

### **Levensloopbestendige woning**

Een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is 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.

### **Nieuwbouw van een woning**

Het bouwen van een woning, waarbij de regels van toepassing zijn inzake nieuwbouw die in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen.

### **Nul-op-de-meter/energieneutrale woning**

Woning die met een normaal leefpatroon en een hoog comfortniveau op jaarbasis voldoende energie opwekt om te voorzien in het huishoudelijk verbruik (elektra, warm water, koken, verwarming).

### **Ongewenste particuliere woning(voorraad)**

Hiermee wordt bedoeld het deel van de woningvoorraad dat nu of in de toekomst het overschot vormt. Het gaat om het minst aantrekkelijke deel van de woningvoorraad waar leegstand ontstaat indien het aanbod de vraag overstijgt in een gebied. De onaantrekkelijkheid kan veroorzaakt worden door een scala van redenen, bijvoorbeeld een verouderde indeling, ernstig achterstallig onderhoud, verloederde staat of onaantrekkelijke woonomgeving. Dit soort woningen doet als het ware niet meer mee op de woningmarkt.

Een eenduidig en overal geldende definitie is hiervoor niet te geven: voor de PIW voldoet een woning hieraan indien het gaat om een woning met een maximale (WOZ-)waarde (inclusief bijbehorende grond) van € 250.000 en een bouwjaar van vóór 1 januari 1980.

### **Onttrokken woning**

Een woning die geen deel meer uitmaakt van de woningvoorraad omdat het pand fysiek is gesloopt en niet meer teruggebouwd waarbij de bestemming 'Wonen' niet meer van toepassing is of samengevoegd is met (een) andere woning(en), waarbij het adres/huisnummer is komen te vervallen, via Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).

### **Project**

Een project waarvoor een PIW subsidie wordt aangevraagd.

### **Regionale Woningmarktafspraken**

Afspraken die gemeenten binnen een regio met elkaar maken over de omvang en kwaliteit van te bouwen en herstructureren woningen in de komende tien jaar. Deze afspraken zijn voorgeschreven in het Omgevingsplan Zeeland 2018 en dienen als randvoorwaarde voor het kunnen beschikken van een PIW subsidie. De regionale woningmarktafspraken (akkoord bevonden door het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland) worden gepubliceerd op de website van de Provincie Zeeland: [www.zee-land.nl](http://www.zee-land.nl).

### **Sloop van een woning**

Van sloop is sprake indien de woning geheel wordt verwijderd, met inbegrip van de fundering. Het slopen van een woning op een paar muren na om op die manier onder strengere regels op het gebied

van energieverbruik en andere eisen uit te komen past immers niet binnen de doelstellingen van de Provinciale Impuls Wonen.

Voor monumenten en woningen in een beschermd stads- of dorpsgezicht kan hierop een uitzondering worden gemaakt, indien de benodigde omgevingsvergunning vereist dat een beeldbepalende gevel gehandhaafd dient te blijven.

### **Taxatiewaarde**

De officiële waardebeoordeling van het huis op een bepaald moment. De taxatie dient opgesteld te zijn door een erkende taxateur.

### **Transformatieproject**

Een complexe ruimtelijke ontwikkeling waarbij de locatie een functieverandering ondergaat (transformeert) in hoofdzaak naar de bestemming Wonen, vaak gepaard gaand met saneringsopgaven en grote (voor)investeringen in de openbare ruimte door de aanleg van een nieuwe wegenstructuur, openbaar groen en waterbuffering.

### **Woning**

Gebouw met individueel adres, een eigen nutsaansluiting, al dan niet grondgebonden, bedoeld én geschikt om in te wonen, met een woonfunctie en waarop de bestemming Wonen rust. Het gaat hierbij niet om bedrijfswoningen en 1- of 2-kamerappartementen. Bij het toetsen van de randvoorwaarden en vaststellen of het feitelijk om een woning gaat, geldt de ter plaatse waargenomen situatie.

### **Woningvoorraad**

Het totaal van koop- en huurwoningen in Zeeland dat voor bewoning geschikt is.

### **WOZ-waarde**

De WOZ-waarde van de woning is de door de gemeente geschatte marktwaarde op de waardepeildatum, inclusief bijbehorende grond.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin het is 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*