

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

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 13 juni 2023, nummer 336239, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023.

*Gedeputeerde staten van Zeeland,*

- overwegende dat voor verstrekking van subsidies in het kader van Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen bijzondere bepalingen in het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 zijn opgenomen;
- overwegende dat in deze bijzondere bepalingen naar aanleiding van een evaluatie wijzigingen worden aangebracht om knelpunten in de uitvoering op te lossen en gewenste beleidswijzigingen te implementeren;
- gelet op artikel 7 van de Algemene subsidieverordening Zeeland 2023;

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

### Artikel I

Hoofdstuk 22 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

#### A.

Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel f door een puntkomma wordt aan artikel 22.3, vierde lid, een onderdeel toegevoegd, luidende:

- g. het te herbestemmen, te transformeren of te slopen gebouw een woonbestemming heeft.

#### B.

Artikel 22.5, tweede lid, onderdeel f, komt te luiden:

- f. de overige informatie die bij de aanvraag moet worden ingediend.

#### C.

Aan artikel 22.7 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Subsidieaanvragen die op de uiterste indieningsdatum niet volledig zijn ontvangen, worden afgewezen.

#### D.

Aan artikel 22.8, tweede lid, onder a, wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

- maximaal vijf foto's van de bestaande situatie;

#### E.

In artikel 22.10, tweede lid, onderdeel a, wordt '150 punten' vervangen door '200 punten'.

### Artikel II

De toelichting op hoofdstuk 22 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

#### A.

De Algemene toelichting wordt vervangen door:

#### **Algemene toelichting**

##### **Achtergrond**

De vastgoedmarkt is in beweging. Door de demografische ontwikkeling schaalvergroting, webwinkels en thuiswerken verandert het gebruik van bestaand vastgoed. Hierdoor ontstaat op veel plekken leegstand: in detailhandel, monumentale gebouwen, kerken, scholen en kantoren. In de omgeving worden ze zichtbaar: leegstaande panden, ongebruikt en donker, soms verloederd, met een negatief effect op de omgeving. Soms worden gedateerde gebouwen gesloopt, waardoor lege plekken achterblijven. Leegstand en verpaupering bedreigen de economische aantrekkingskracht en leefbaarheid in binnensteden en kleine kernen.

Tegelijkertijd is er een tekort aan goede woningen. Door de demografische ontwikkeling heeft Zeeland te maken met een veranderende woonbehoefte. Door vergrijzing en ontgroening verandert de huishoudenssamenstelling in Zeeland ingrijpend. Er vindt een sterke toename plaats van vooral oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is een groot deel van de Zeeuwse woningvoorraad niet energiezuinig. Hierdoor sluit de woningvoorraad onvoldoende aan op de vraag, zowel nu als in de toekomst. Transformatie van vastgoed omvat het hergebruik voor wonen van (beeldbepalende) leegstaande panden en de sloop van beeldverstorende verpauperde gebouwen, waarna de locatie gebruikt kan worden voor nieuwbouw. Met het transformeren van vastgoed worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast draagt dit bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van steden en dorpen.

### **Doel**

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

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

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

### **Samenwerking**

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

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

Om de regeling laagdrempelig te maken is een eerste aanmelding met een voorgesprek mogelijk. In het voorgesprek kan een eerste projectvoorstel worden besproken.

### **B.**

Aan de toelichting op artikel 22.3 wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

- g. Deze subsidie is niet bedoeld voor sloop en herbouw, transformatie of renovatie van gebouwen die een woonbestemming hebben.

### **C.**

In de toelichting op artikel 22.5 wordt '(vastgoed)eigenaar' vervangen door 'aanvrager'.

### **D.**

De toelichting op artikel 22.10 wordt als volgt gewijzigd:

1. 'Maximaal totaal aantal te behalen punten: 500' wordt vervangen door 'Maximaal totaal aantal te behalen punten: 550'.
2. Het onderdeel Kwaliteitsverbetering wordt vervangen door:

#### ***Kwaliteitsverbetering (max. 200 punten)***

Bij 'kwaliteitsverbetering' gaat het om de vooruitgang die geboekt wordt door het project over het gebouw (zelf). Hierbij wordt gekeken naar de bouwkundige en/of esthetische toestand van het pand, de verbetering daarvan en de ingrepen die uitgevoerd worden om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Het is belangrijk om hiervoor een beeld te hebben van de startsituatie en de verwachte eindsituatie. Het projectteam beoordeelt dit op basis van beeldma-

teriaal, zoals bouwtekeningen en ontwerpschetsen, en een bezoek ter plaatse. Daarbij wordt de huidige situatie afgezet tegen de verwachte situatie. Hierbij wordt een beperkte ingreep voor herbestemming of transformatie van een pand laag beoordeeld, terwijl sloop dan wel herbestemming of transformatie met ingrijpende verbouwing van een sterk vervallen pand hoog wordt beoordeeld.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de puntentoekenning voor het criterium Kwaliteitsverbetering.

Herbestemming of transformatie met beperkte verbouwing van het pand	40
Herbestemming of transformatie met ingrijpende verbouwing van het pand	80
Extra punten bij ingrijpende aanpassing buitenkant	ten hoogste 40
Extra punten bij een sterk vervallen pand	ten hoogste 40
Extra punten bij langdurige (meer dan 5 jaar) leegstand	ten hoogste 40

Bij sloop van een beeldverstorend pand worden de punten voor ingrijpende verbouwing en ingrijpende aanpassing buitenkant bij elkaar opgeteld tot een maximum van 120 punten.

3. Bij het onderdeel Duurzaamheid wordt de tekst bij Energiebesparende maatregelen vervangen door:  
**Energiebesparende maatregelen** die te nemen zijn: spouwmuurisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, vloer- of bodemisolatie en hoogrendementsglas, waarbij wordt verstaan onder:

*spouwmuurisolatie:*

- het isoleren van spouwmuren in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [m<sup>2</sup>K/W] (minimaal 10 m<sup>2</sup>);

*gevelisolatie:*

- het isoleren van de binnen- of buitengevel met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m<sup>2</sup>K/W] (minimaal 10 m<sup>2</sup>);

*dakisolatie:*

- het isoleren van het dak in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m<sup>2</sup>K/W] (minimaal 20 m<sup>2</sup> van het gehele oppervlak);

*vloer- of bodemisolatie:*

- het isoleren van de vloer of de bodem in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m<sup>2</sup>K/W] (minimaal 20 m<sup>2</sup> van het gehele oppervlak);

*hoogrendementsglas:*

- het vervangen van glas in de thermische schil door HR++ glas of triple-glas (minimaal 8 m<sup>2</sup>);
  - HR++ glas: glas met een maximale U-waarde van 1,2 [W/m<sup>2</sup>K];
  - triple-glas: glas met een maximale U-waarde van 0,7 [W/m<sup>2</sup>K].

## Artikel I

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 13 juni 2023.*

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

*Drs. M.J.C. Franken, secretaris*