

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

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 26 maart 2024 nummer 417783, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023, hoofdstuk 26.

*Gedeputeerde staten van Zeeland,*

- overwegende dat voor verstrekking van subsidie in het kader van de Gebiedsgerichte Aanpak 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 26 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

#### A.

Artikel 26.1 komt te luiden:

#### Artikel 26.1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 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;
- betaalbare woningen:
  - sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, dat wil zeggen het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
  - middeldure huurwoningen: woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens, dat wil zeggen het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en het bedrag dat hoort bij 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS);
  - betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een verkoopprijs onder de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen;
- biodiversiteit: de verscheidenheid van plant- en diersoorten in een bepaald gebied;
- bovenwijkse voorzieningen: voorzieningen van openbaar nut, waarvan het nut zich uitstrekt over een groter gebied dan het exploitatiegebied;
- circulaire economie: een economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren;
- complementaire woningtypen: woningtypen waar een gebrek aan is of in de toekomst een gebrek aan ontstaat, zoals nultredenwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen en flexwoningen;
- energietransitie: besparing van energie én de omschakeling van fossiele energiebronnen naar volledig hernieuwbare energiebronnen zoals zon, wind en water, gericht op het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- exploitatiegebied: afgebakend gebied waarbinnen de activiteiten ten behoeve van de gebiedsgerichte aanpak tot uitvoering worden gebracht;
- 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;
- geclusterde woningen: woningen die voldoen aan de uitgangspunten van nultredenwoningen en daarnaast zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55-plussers of aandachtsgroepen;
- 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;
- 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;
- m. klimaatadaptatie: aanpassing aan klimaatverandering om effecten als droogte, extreme neerslag en hogere temperaturen op te kunnen vangen;
  - n. 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);
  - o. kwetsbare woningvoorraad: woningen die op korte of middellange termijn slecht in de markt komen te liggen, met onderscheid tussen het kwetsbare overschot en overige kwetsbare woningen;
  - p. nultredenwoningen: woningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarin de zogenaamde primaire verblijfsruimtes, zijnde keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer, zich op dezelfde woonlaag bevinden;
  - q. overige kwetsbare woningen: relatief kwetsbare woningen zonder risico op leegstand, maar waarvoor een inspanning (opwaardering en isolatie) wenselijk is;
  - r. 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 omvorming tot nultredenwoning;
  - s. ruimtelijke kwaliteit: de balans tussen de gebruikswaarde (functionaliteit, nut en noodzaak), belevingswaarde (beeldkwaliteit, eigenheid, gevoel van gebruikers) en toekomstwaarde (het vermogen om veranderingen op te vangen) van gebieden, projecten en gebouwen;
  - t. rijksmonument: een zich in de provincie Zeeland bevindend rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
  - u. sloop: het afbreken van gebouwen, afvoeren van (bouw)materialen en eventueel saneren van de bodem ten behoeve van toekomstig gebruik;
  - v. 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 een activiteit die enkel plaatsvindt op agrarische gronden en/of (onbebouwde) gronden met gebruik als stedelijk groen zoals sportvelden;
  - w. verduurzaming: het treffen van maatregelen voor het verminderen van het energieverbruik en het opwekken van duurzame energie van bestaande woningen;
  - x. zorggeschikte woningen: zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin zorg voor bewoners geleverd wordt in het kader van de Wet langdurige zorg (Wlz). Deze wooneenheden en de toegang hiertoe zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

## B.

Artikel 26.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt te luiden:
  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 binnen 3 jaar na beëindiging van de openstellingsperiode;
    - c. de activiteit plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied;
    - d. de activiteit op basis van artikel 26.9, tweede lid, aanhef en onderdeel b, 0 punten scoort;
    - e. de activiteit op basis van artikel 26.9, tweede lid, aanhef en onderdeel f, minder dan 60 punten scoort.
2. Na het derde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:
  4. Op schriftelijk gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kunnen gedeputeerde staten afwijken van het bepaalde in het derde lid, aanhef en onder b.

## C.

Artikel 26.7 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid, onderdeel a, komt te luiden:
  - a. 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 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;
  - een onderbouwing op welke wijze en in welke mate het project bijdraagt aan de realisatie van betaalbare woningen;
  - een onderbouwing op welke wijze en in welke mate het project bijdraagt aan een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte door:
    - 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 ruimtelijke 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;
  - tekeningen of schetsen van de bestaande en gewenste situatie;
2. Het tweede lid, onderdeel c, komt te luiden:
- c. een realistische planning die aantoonst:
- 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 openstellingsperiode kan starten;
  - binnen hoeveel jaar het project na beëindiging van de openstellingsperiode kan worden afgerond;

#### D.

Artikel 26.9 komt te luiden:

#### 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. realisatie betaalbare woningen: de mate waarin er betaalbare woningen worden gerealiseerd;
  - c. aard van de aanpak: de mate waarin er sprake is van herstructurering, renovatie van de kwetsbare woningvoorraad en/of transformatie;
  - d. particulier eigendom: de mate waarin er sprake is van particulier woningbezit bij aanvang van het project;
  - e. aanpak openbare ruimte: de mate waarin de openbare ruimte ingericht wordt ter bevordering van de leefbaarheid en de gezondheid van bewoners;
  - f. 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 complementaire woningtypen: ten hoogste 50 punten;

- b. realisatie betaalbare woningen: ten hoogste 50 punten;
  - c. aard van de aanpak: ten hoogste 90 punten;
  - d. particulier eigendom: ten hoogste 50 punten;
  - e. aanpak openbare ruimte: ten hoogste 60 punten;
  - f. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: ten hoogste 150 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 en b tezamen.
  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 II

De toelichting op Hoofdstuk 26 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 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 woningvoorraad*

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 gevolg is dat er een groeiende behoefte is aan nultredenwoningen en alternatieve woonzorgvoorzieningen. De behoefte aan grondgebonden woningen neemt juist af.

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 CO<sub>2</sub> 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.

###### *Complementaire en betaalbare woningen*

Het type woningen waar, door de hierboven geschetste demografische ontwikkeling, behoefte aan is noemen we de complementaire woningtypen. Het zijn woningen waarvan er onvoldoende beschikbaar zijn in de bestaande woningvoorraad. De complementaire woningen zijn vooral nultredenwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen en flexwoningen. Voor al deze woningen geldt bij voorkeur dat ze 'nul op de meter' zijn.

Daarnaast is er behoefte aan meer betaalbare woningen. Vooral voor starters en zogenaamde aandachtsgroepen is het moeilijk om een geschikte, betaalbare woning te vinden. Het gaat dan om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

###### *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 kan in sommige bestaande woonwijken beter: aantrekkelijker, veiliger en geschikter voor ontspanning en beweging.

### **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**

In maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal met het Rijk ondertekend. In deze Woondeal is afgesproken dat er 16.500 nieuwe woningen gebouwd zullen worden tot 2030, waaronder 795 flexwoningen, 1590 middenhuur en 6.800 nulredenwoningen. De regio zet zich in om tot 2030 10.760 betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Dit is 65% van de woningbouwopgave. Daarnaast is afgesproken te blijven werken aan het versterken van de bestaande woningvoorraad.

In de Woondeal kunnen we 4 pijlers onderscheiden:

1. Toekomstbestendige woningvoorraad;
2. Versnellen van de woningbouw;
3. Betaalbare woningen;
4. Huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen.

Deze regeling levert met name een bijdrage aan het realiseren van pijler 1 een toekomstbestendige woningvoorraad.

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.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 26.2 Subsidiabele activiteit**

De huidige Zeeuwse woningvoorraad sluit niet aan op de toekomstige behoefte aan woningen. Deze regeling is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Dit kan door het verbeteren van de huidige voorraad door renovatie of herstructurering en door het toevoegen van woningen die een aanvulling zijn op het aanbod, door transformatie of als onderdeel van herstructurering. Essentieel is dat deze activiteiten gecombineerd worden 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.

Om dezelfde reden als hierboven is het ook verplicht dat de activiteit binnen 3 jaar na beëindiging van de openstelling afgerond moet zijn. Het kan echter voorkomen dat bij de aanvraag al vast staat dat

deze eis niet haalbaar is, bijvoorbeeld in het geval van een zeer omvangrijk project of een project waarbinnen functies verschoven worden, waardoor bepaalde onderdelen pas uitgevoerd kunnen worden na afronding van andere onderdelen. In die gevallen doet de aanvrager bij het indienen van de aanvraag direct een verzoek tot afwijking van deze weigeringsgrond. In geval van een afwijking moet de activiteit binnen maximaal 5 jaar na beëindiging openstelling afgerond worden.

c.

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.

d.

Een project komt alleen in aanmerking voor subsidie als er ook betaalbare woningen gerealiseerd worden.

e.

Om voor subsidie in aanmerking te komen moeten de aanvragen voldoende scores (60 punten) op ruimtelijke kwaliteit. Op deze wijze wordt geborgd dat projecten in zekere mate bijdragen aan de transitieopgaven en er aandacht is voor de belevingswaarde van de bebouwing.

#### 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 (zie toelichting onder Artikel 26.5) van de activiteit moet worden gefinancierd door andere partijen dan de provincie Zeeland.

Daarnaast geldt dat er alleen subsidie wordt verstrekt als deze noodzakelijk is om de activiteit uit te kunnen voeren (Asv Zeeland 2023, artikel 4 onder d), dat wil zeggen als er een tekort is op het project. Een project heeft een tekort als de opbrengsten uit het project lager zijn dan de kosten. De subsidie kan nooit meer zijn dan het tekort. Bij de berekening van het tekort worden niet-subsidiabele kosten wél meegerekend, behalve de post onvoorzien.

Voorbeeld berekening subsidie:

Omschrijving	Voorbeeld 1 <i>Tekort en 50% subsidiabele kosten beide groter dan het maximale subsidiebedrag</i>	Voorbeeld 2 <i>Tekort lager dan het maximale subsidiebedrag</i>	Voorbeeld 3 <i>Geen tekort</i>	Voorbeeld 4 <i>50% subsidiabele kosten lager dan het maximale subsidiebedrag</i>
Subsidiabele kosten	3.000.000	3.000.000	3.000.000	1.200.000
Niet subsidiabele kosten	1.000.000	1.000.000	1.000.000	400.000
Onvoorzien	400.000	400.000	400.000	160.000
<b>Totale kosten</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>	<b>1.760.000</b>
Totale kosten ex onvoorzien	4.000.000	4.000.000	4.000.000	1.600.000
Opbrengst	3.000.000	3.800.000	4.200.000	600.000
Tekort	1.000.000	200.000	Winst	1.000.000
50% subsidiabele kosten	1.500.000	1.500.000	1.500.000	600.000
<b>Subsidie</b>	<b>750.000</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>
Toelichting	Berekening: 50% x € 3.000.000 = € 1.500.000, echter het absolute maximum is € 750.000	Berekening: 50% x € 3.000.000 = € 1.500.000 echter de onrendabele top is € 200.000. De maximale subsidie is € 200.000	Berekening: 50% x € 3.000.000 = € 1.500.000 echter er is geen sprake van een onrendabele top. De subsidie bedraagt derhalve € 0,00	Berekening: 50% x € 1.200.000 = € 600.000

### **Artikel 26.5 Niet-subsidiabele kosten**

Wat subsidiabele kosten zijn, is gedefinieerd onder artikel 1.3.1, lid 1: Subsidiabel zijn de voor de te subsidiëren activiteit noodzakelijke kosten, die aantoonbaar rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de betreffende activiteit.

In artikel 26.5 wordt expliciet aangegeven welke kosten niet subsidiabel zijn.

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 (participatie) vallen niet onder marketing en promotie en zijn dus wèl subsidiabel.
- 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 waardestijging van het terrein. De waardestijging 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, tweede lid, aanhef en onderdeel d, 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, tweede lid, onderdeel a.
- 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. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructuurle werken en maatregelen. Voorbeelden zijn hoofdwegen, rotondes, parkeerplaatsen en (fiets)tunnels.
- 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 26.8 Extern deskundige**

Voor de beoordeling van de aanvragen kan de provincie een extern adviseur inschakelen. Dat gebeurt in ieder geval voor de financiële doorrekening van projecten waarvan de aanvraag voldoet aan de subsidievereisten en waarop geen weigeringsgronden van toepassing zijn.

Bij de financiële doorrekening worden de stichtingskosten en opbrengsten van het project door een extern deskundige getoetst aan de hand van ervarings- en marktgegevens. Het advies van de externe deskundige is erop gericht om te bepalen of er sprake is van een tekort en hoe groot dit tekort is. Zo wordt bepaald of de subsidie ook noodzakelijk is om het project te realiseren.

#### **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 er complementaire woningtypen 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:
  - nultredenwoningen;
  - geclusterde woningen;
  - zorggeschikte woningen.

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

- flexwoningen

##### *Nultredenwoningen.*

Woningen die geschikt zijn 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.

##### *Geclusterde woningen.*

Ter bevordering van het welzijn van ouderen, het verminderen van eenzaamheid en het betaalbaar houden van de zorg, heeft het een meerwaarde als nultredenwoningen en zorggeschikte woningen in geclusterde vorm gerealiseerd worden. Bij geclusterde woonvormen moet er een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55-plussers of aandachtsgroepen.

##### *Zorggeschikte woningen.*

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).

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 zorggeschikte woning 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 wo-



ningmarkt. 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 en het deel van de woonstarters voor wie een flexwoning interessant kan zijn, zijn 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% complementair	0
50-100%	25-50*
100%	50

\* punten aantal = percentage complementair/2

- b. Worden er betaalbare woningen gerealiseerd?
- In de Zeeuwse Woondeal is afgesproken dat 2/3 van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Insteek van deze regeling is een bijdrage leveren aan de realisatie van betaalbare woningen. Daarom krijgen projecten met meer betaalbare woningen meer punten dan projecten met minder betaalbare woningen. Als 0% van de te realiseren woningen betaalbaar is, dan komt het project niet in aanmerking voor subsidie.
- Onder betaalbare woningen wordt verstaan:
- sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, dat wil zeggen het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
  - middeldure huurwoningen: woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens, dat wil zeggen het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en het bedrag dat hoort bij 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Tot en met 1 juni 2024 staat 186 WWS-punten gelijk aan 1.123,13 euro per maand. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie.
  - betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een verkoopprijs onder de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op 390.000 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).

*Beoordeling*

Er worden maximaal 50 punten voor dit kenmerk toegekend.

Voorwaarde	Punten aantal
0% betaalbare woningen	0
0-100% betaalbare woningen	0 tot 50*
100% betaalbare woningen	50

\* punten aantal = percentage betaalbaar/2

- c. 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 90 punten toegekend (herstructurering met als nevenactiviteiten transformatie en renovatie).

Activiteit	Punten aantal hoofdactiviteit	Punten aantal nevenactiviteit
Renovatie	20	10
Transformatie	40	20
Herstructurering	60	30

- d. 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 50 punten voor dit kenmerk toegekend.

Voorwaarde	Punten aantal
Geen particuliere woningen	0
Minder dan 40% particuliere woningen bij renovatie of herstructurering	20
Meer dan 40% particuliere woningen bij renovatie of herstructurering	50
Transformatie	0

- e. 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 doorslaggevendende 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 60 punten voor dit kenmerk toegekend.

Activiteit	Punten aantal
Een maatregel	20
Twee maatregelen	40
Drie of meer maatregelen	60

- f. 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 30 punten te behalen. Er kan een maximum van 150 punten voor dit kenmerk worden toegekend.

Maatregelen ten gunste van	Maximum punten aantal
Circulaire economie	30
Biodiversiteit	30
Klimaatadaptatie	30
Energietransitie	30
Belevingswaarde van de bebouwing	30

**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 2030 50% 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.

Aan het project worden maximaal 30 punten toegekend bij toepassing van een van onderstaande circulaire maatregelen:

- **Hergebruik**  
Punten worden toegekend als het in het project toe te passen bouw materiaal, voor de constructie en/of gevelafwerking, bestaat uit eerder gebruikt bouw materiaal (aantonen aan de hand van percentage van het bouw materiaal dat is hergebruikt);
- **Modulair/aanpasbaar**  
Punten worden toegekend als constructieve elementen in de toekomst herbruikbaar zullen zijn in andere gebouwen (aantonen aan de hand van percentage van het bouw materiaal dat herbruikbaar is);
- **Biobased**  
Punten worden toegekend als het isolatiemateriaal en/of de constructie bestaat uit biobased materialen. Dat wil zeggen dat geteelde gewassen het belangrijkste bestanddeel vormen.

Maatregel	Punten
Hergebruik en/of biobased en/of modulair/aanpasbaar	30

**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 maximaal 30 punten verkregen worden voor het doorvoeren van maatregelen om de biodiversiteit te bevorderen.

Aantal toe te kennen punten	Maatregel	Omschrijving
1 of 2	Groen dak:	Aanleg van groen dak. Ten minste 30% van het totale bebouwde oppervlak
	1 – Groen (sedum) dak	Aanleg van groen dak met sedum (circa 5-7 cm dik).
	2 – Groen (sedum, grassen en kruiden) dak	Aanleg van groen dak met sedum, grassen en kruiden (circa 7-15 cm dik).
2	Gevelgroen	Aanplant van gevelgroen met inheemse klimplanten of struiken. Ten minste 30% van de totale gevallengte.
2	Nestgelegenheid met geschikt leefgebied	Het realiseren van nestkasten of -stenen, voor huis- mus, gierzwaluw en/of huiszwaluw in een geschikt leefgebied. Huis- mus: 5 stenen/kasten per woning op een hoogte tussen 2,5 en 12 meter. Gierzwaluw: 5 stenen/kasten per woning (20 per ap- partementencomplex) op een hoogte van minstens 4 meter en niet op het noordwesten. Huiszwaluw: 1 dubbele nestkast per woning op een hoogte van minstens 4 meter. Geschikt leefgebied: dit moet aanwezig zijn of gereali- seerd worden om voor punten in aanmerking te ko- men.
2	Zomerverblijfplaatsen	Het realiseren van zomerverblijfplaatsen, al dan niet inbouw, voor vleermuizen. Minimaal 2 per gebouw op een hoogte van minstens 3 meter en op verschil- lend georiënteerde gevels.
3	Kraamverblijf	Het realiseren van één kraamverblijfplaats voor vleermuizen per 10 gebouwen of in het geval van ap- partementen per complex.
3	Half verharding	Het gebruiken van half verharding op ten minste 30% van het verharde oppervlak.
2	Het verbinden van tuinen d.m.v een egelsnelweg	Het verbinden van alle tuinen en openbaar groen door openingen te houden in hekwerk zodat o.a. egels kunnen migreren tussen verschillende tuinen en openbaar groen.
3	Natuurlijke afscheiding	Ten minste 30% van alle perceelafscheidings in het plangebied zijn gerealiseerd door aanplant van inheem- se hagen en/of hekwerk met inheemse klimplanten.
Maximaal 11	Openbaar groen/blauw	Het realiseren van ten minste 30% van de openbare ruimte als groenblauwe structuren door aanleg van (inheemse) bomenrijen, hagen, bloemrijk grasland, wadi's, natuurlijke poel, natuurvriendelijke oever langs watergangen, vleermuisvriendelijke verlichting, etc.

#### 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 bedrijventer-  
reinen, 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 sterk 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 onderbouwde analyse is van de (te verwachten) problemen op het gebied van (1) hitte, (2) droogte, (3) wateroverlast en/of (4) overstromingen en de bijbehorende maatregelen die doorgevoerd zullen worden.

Er kunnen maximaal 30 punten verkregen worden voor het doorvoeren van maatregelen om de effecten van hitte, droogte, wateroverlast en/of overstromingen te verminderen.

Aantal klimaatthema's waarvoor maatregelen worden genomen	Punten
1	15
2 of meer	30

#### 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. Een toekomstbestendige 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.

Bij renovatie of transformatie zonder sloop gaat het om bestaande bouw. Hiervoor gelden geen wettelijke maatregelen. Energiebesparende maatregelen door isolatie van muren, dak en vloer en verbetering van de ventilatie dragen het meest bij aan een lagere energiebehoefte. Aan het project worden punten voor energietransitie toegekend als ten minste 3 of meer van onderstaande energiebesparende maatregelen uit het Zeer Energiezuinig Pakket worden doorgevoerd. Er kunnen maximaal 30 punten verkregen worden bij het doorvoeren van het totale Zeer Energiezuinig Pakket (alle maatregelen).

Bij herstructurering en transformatie met sloop 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 30 punten toegekend bij toepassing van het totale Zeer Energiezuinig Pakket (alle maatregelen). Dit samenhangende pakket aan maatregelen, dat in de gehele woning wordt uitgevoerd, bestaat uit:

1. een systeem voor CO2-gestuurde ventilatie of balansventilatie met een minimaal rendement van 90% aan 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 (triple-glas en bijbehorende kozijnpanelen): ten hoogste U 0,7 [W/m2K];
  - e. voor de kozijnen: ten hoogste U 1,5 [W/m2K]; en
  - f. deuren in de gevel: ten hoogste U 1,0 [W/m2K].

Aantal maatregelen	Punten
3	14*
4	18*
5	22*
6	26*
Zeer Energiezuinig Pakket (alle maatregelen)	30

\* alleen bij renovatie en bij transformatie zonder sloop

In geval van een combinatie van activiteiten vindt de beoordeling plaats aan de hand van een gewogen gemiddelde.

**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 30.

**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 26 maart 2024.*

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

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