

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

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 16 april 2024, nummer 422336, houden de 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.

Artikel 22.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel d vervalt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met i tot d tot en met h.
2. Onderdeel h (nieuw) komt te luiden:
 - h. transformeren: het omvormen van een gebouw zonder een woonfunctie tot een gebouw met een woonfunctie.

B.

Artikel 22.2 komt te luiden:

Artikel 22.2 Subsidiebele activiteiten

Subsidie kan worden verstrekt voor:

- a. het transformeren van beeldbepalende gebouwen of beeldversturende verpauperde gebouwen naar een woonfunctie;
- b. het slopen van beeldversturende verpauperde gebouwen die niet meer zinvol kunnen worden getransformeerd, gevolgd door herontwikkeling gericht op wonen.

C.

Artikel 22.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het vierde lid, onderdeel f, komt te luiden:
 - f. het gebouw op het moment van ontvangst van de aanvraag minder dan één jaar leegstaat;
2. Het vierde lid, onderdeel g, komt te luiden:
 - g. het te transformeren of te slopen gebouw een woonbestemming heeft, tenzij deze woonbestemming korter dan een jaar voor de beëindiging van de openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie, bedoeld in artikel 22.7, eerste lid, van kracht is geworden met als doel om de transformatie van het gebouw mogelijk te maken.

D.

Artikel 22.8 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na 'volledig ingevuld' ingevoegd 'en ondertekend'.
2. Het tweede lid, onderdeel a, tweede bullet, komt te luiden:
 - een algemene beschrijving van de transformatie of sloop en herontwikkeling in het kader waarvan de subsidiebele activiteiten worden uitgevoerd;
3. In het tweede lid, onderdeel a, derde bullet, wordt 'waar van toepassing' vervangen door 'indien van toepassing'.

E.

Artikel 22.10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt 'verbetering in de omgeving' vervangen door 'verbetering van de omgeving'.

2. Het eerste lid, onderdeel c, komt te luiden:
 - c. transformatie:
 - de mate waarin door transformatie of sloop en herontwikkeling wordt bijgedragen aan de woonbehoefte of maatschappelijke doelen;
3. Het tweede lid, onderdeel c, komt te luiden:
 - c. transformatie of sloop en herontwikkeling: ten hoogste 100 punten;

Artikel II

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

A.

De toelichting op artikel 22.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt na 'uiterlijk drie jaar na' ingevoegd 'beëindiging van'.
2. In onderdeel f wordt na 'gehanteerd' ingevoegd 'op het moment dat de subsidie wordt aangevraagd'.
3. Onderdeel g komt te luiden:
 - g. Deze subsidie is niet bedoeld voor sloop en herontwikkeling, transformatie of renovatie van gebouwen die al een woonbestemming hebben. Een uitzondering wordt gemaakt voor een recente bestemmingswijziging die juist bedoeld is om het hergebruik van het leegstaande pand mogelijk te maken.

B.

Aan de toelichting op artikel 22.4 wordt toegevoegd:

'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. Posten onvoorzien worden niet meegerekend.

Voorbeeld berekening subsidie:

Omschrijving	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
	Tekort en 50% subsidiabele kosten beide groter dan het maximale subsidiebedrag	Tekort lager dan het maximale subsidiebedrag	Geen tekort	50% subsidiabele kosten lager dan het maximale subsidiebedrag
Subsidiabele kosten	700.000	600.000	600.000	350.000
Niet subsidiabele kosten	50.000	50.000	50.000	50.000
Onvoorzien	70.000	70.000	80.000	40.000
Totale kosten	820.000	720.000	730.000	440.000
Totale kosten ex onvoorzien	750.000	650.000	650.000	400.000
Opbrengst	400.000	550.000	900.000	200.000
Tekort	-350.000	-100.000	geen tekort, maar winst	-200.000
50% subsidiabele kosten	350.000	300.000	300.000	175.000
Subsidie	200.000	100.000	0	175.000
Toelichting	Berekening:	Berekening:	Berekening:	Berekening:
	50% x € 700.000 = € 350.000. De maximale subsidie is € 200.000 conform regeling.	50% x € 600.000 = € 300.000, maar het tekort is € 100.000. De maximale subsidie is € 100.000.	50% x € 600.000 = € 300.000, maar er is geen tekort. Er is geen subsidie nodig.	50% x € 350.000 = € 175.000.

C.

Bij de toelichting op artikel 22.6 wordt voor 'Kosten die op grond van het eerste lid niet in aanmerking komen voor subsidie:' ingevoegd '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 22.6 wordt expliciet aangegeven welke kosten niet-subsidiabel zijn'.

D.

Na de toelichting op artikel 22.6 wordt ingevoegd:

'Artikel 22.9 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.'

E.

De toelichting op artikel 22.10 komt te luiden:

Artikel 22.10 Verdeelprocedure

Voor de beoordeling van de aanvraag wordt een aantal criteria met een puntenverdeling gehanteerd. Hieronder staat een nadere toelichting op de gebruikte criteria en de indicatieve puntenverdeling.

Maximaal totaal aantal te behalen punten: 550

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 beeldmateriaal, 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 transformatie van een pand laag beoordeeld, terwijl sloop dan wel transformatie met ingrijpende verbouwing van een sterk vervallen pand hoog wordt beoordeeld.

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

Transformatie met beperkte verbouwing van het pand	40
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 beeldverstoring pand worden de punten voor ingrijpende verbouwing en ingrijpende aanpassing buitenkant bij elkaar opgeteld tot een maximum van 120 punten.

Impact (max. 100 punten)

De impact gaat over het gebouw in relatie tot de omgeving. Bij de beoordeling van de indicator 'impact' gaat het om de inschatting hoeveel omwonenden, bezoekers of vastgoedeigenaren indirect gaan profiteren van het project. Dit hangt af van de locatie van een project. Projecten die prominent in het centrum van een stad of dorp of aan een doorgaande route gelegen zijn, zullen een hogere score krijgen dan projecten die bijvoorbeeld aan een doodlopende weg liggen. Onderstaande tabel geeft een indicatie van de puntentoekenning voor het criterium impact.

Doodlopende weg of woonerf	10
In woonwijk of beperkt zichtbaar aan een doorgaande weg	30
In een woonwijk bij het centrum	50
Aan een doorgaande weg	60

In het hart van het dorp, of aan een doorgaande weg bij het centrum van een stad of grotere kern	70
Op een prominente plek of winkelstraat in het dorp	80
In een winkelstraat van een stad of grotere kern	90
Op een beeldbepalende of prominente plek in het centrum van een stad of grotere kern	100

Stad: Middelburg, Vlissingen, Goes, Terneuzen

Grotere kernen: Zierikzee, Tholen, Yerseke, Kapelle, Heinkenszand, Oost Souburg, Oostburg, Axel, Hulst

Transformatie of herontwikkeling (max. 100 punten)

De transformatie of herontwikkeling dient aan te sluiten op het gemeentelijk beleid. Het projectteam en de gemeente beoordelen of er behoefte is aan de betreffende woningen op de aangewezen locatie.

Er kunnen alleen punten toegekend worden als de volgende soorten woningen in het project worden gerealiseerd: flexwoningen, nultredenwoningen, geclusterde woningen, zorggeschikte woningen en betaalbare woningen.

Flexwoningen: woonvormen 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;

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;

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;

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 toilet-ruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Nultreden woningen	20
Flexwoningen	30
Geclusterde woningen	40
Zorggeschikte woningen	50
Extra punten bij betaalbare woningen	50

Betaalbare woningen:

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 Woonwaarderingstelsel (WWS);
- Betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een verkoopprijs onder de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen.

Duurzaamheid (max. 100 punten)

De projecten worden beoordeeld op de mate van duurzaamheid en op de mate van bijdrage aan de energietransitie.

Bij transformatie zonder sloop gaat het om bestaande bouw. 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 duurzaamheid toegekend als ten minste 3 of meer van onderstaande energiebesparende maatregelen uit het Zeer Energiezuinig Pakket worden doorgevoerd. Er kunnen maximaal 100 punten verkregen worden bij het doorvoeren van het totale Zeer Energiezuinig Pakket (alle maatregelen).

Bij herontwikkeling met sloop is sprake van sloop en nieuwbouw. De vergunningaanvragen voor nieuwbouw moeten sinds 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 alleen 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].

Maatregelen duurzaamheid	Punten
3 maatregelen	25*
4 maatregelen	50*
5 maatregelen	75*
Zeer energiezuinig pakket (alle maatregelen)	100

* alleen bij transformatie zonder sloop

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

Cultuurhistorie (max. 50 punten)

Bij cultuurhistorie gaat het om het volgende: wordt het project uitgevoerd binnen de begrenzing van een door het Rijk op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen stads- of dorpsgezicht of een door het Rijk geselecteerd wederopbouwgebied dat van nationaal belang is? Is er sprake van waardevol cultuurhistorisch erfgoed zoals religieus, industrieel of agrarisch erfgoed?

Bij de beoordeling wordt bekeken in welke mate er respectvol, vernieuwend of inspirerend met cultuurhistorisch erfgoed en/of gebieden met cultuurhistorische waarden wordt omgegaan en hoe de cultuurhistorische waarden behouden, versterkt en benut worden.

Indicator	Max. aantal punten
Omgang met architectuur, stedenbouwkundige verbindingen en cultuurhistorische waarden	50 punten

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 16 april 2024.

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

Drs. M.C.J. Franken, secretaris