

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

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 4 juni 2024, nummer 456260, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023.

*Gedeputeerde staten van Zeeland,*

- overwegende dat:
  - er sprake is van een kwalitatief tekort aan woningen in de provincie Zeeland en dat er om die reden projecten met in kwalitatief opzicht wenselijke woningen versneld moeten worden gerealiseerd;
  - het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten behoeve van de financiering van de bundeling van flexibele inzet van expertise en capaciteit ter bevordering van de snelheid in de voorfase van woningbouw de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw tweede tranche heeft ingesteld;
  - gedeputeerde staten van Zeeland op 14 december 2022 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een bijdrage van € 430.000,- uit deze regeling toegezegd hebben gekregen;
  - gedeputeerde staten van Zeeland op 26 oktober 2023 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een bijdrage van € 83.731,- uit deze regeling toegezegd hebben gekregen;
  - gedeputeerde staten van Zeeland hebben besloten het merendeel van de betreffende middelen met behulp van een provinciale flexpoolregeling beschikbaar te stellen aan de gemeenten voor de periode tot en met 31 december 2024;
  - gedeputeerde staten van Zeeland hebben besloten om deze ondersteuning door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nog ten minste een jaar langer met eigen middelen in enige vorm door te zetten/te financieren;
  - naar aanleiding van de specifieke uitkering die in 2020 door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan gedeputeerde staten van Zeeland is verstrekt op basis van de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw (eerste tranche) reeds bijzondere bepalingen in het Algemeen subsidiebesluit Zeeland zijn opgenomen voor verstrekking van subsidies om tijdelijke capaciteit of externe expertise in te huren voor de aanpak van de Zeeuwse woningbouwopgave;
  - in deze bijzondere bepalingen enkele wijzigingen benodigd zijn om de bepalingen in overeenstemming te brengen met de Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw tweede tranche;
  
- gelet op artikel 7 van de Algemene subsidieverordening Zeeland 2023;

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

### Artikel I

Hoofdstuk 25 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

#### A.

Artikel 25.1 komt te luiden:

#### Artikel 25.1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. aandachtsgroepen: statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale zorginstelling, uitwonendestudenten, woonwagenbewoners en ouderen;
- b. 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;
- c. betaalbare woningen:
  1. 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;

2. 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 woningwaarderingssysteem (WWS);
  3. betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een verkoopprijs onder de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen;
- d. collectief particulier opdrachtgeverschap: collectief van toekomstige bewoners van een woningbouwproject waarbij zij gezamenlijk opdrachtgever zijn voor de gehele realisatie van de woningen;
  - e. externe expertise: externe deskundige met expertise op het gebied van woningbouw of op het gebied van knelpunten die zich binnen een specifiek project afspelen, die een gemeente ondersteunt bij het oplossen van het betreffende knelpunt;
  - f. flexwonen: woonvorm waarbij sprake is van een tijdelijk pand of locatie voor bewoning dan wel een permanent pand met huurwoningen bedoeld voor urgente woningzoekenden die hier in afwachting van doorstroming naar een reguliere woning tijdelijk onderdak kunnen vinden;
  - g. herstructureringsproject: project dat ten doel heeft meerdere woningen in een afgebakend gebied te renoveren of slopen en nieuw terug te bouwen;
  - h. innovatieve woonvormen: woonvormen die qua concept, product of proces niet eerder zijn toegepast in de Zeeuwse woningbouwsector en die de mogelijkheid bieden op te schalen of waarvan de leereffecten elders kunnen worden toegepast;
  - i. knelpunt: specifiek voorliggend probleem dat de doorgang van actieve woningbouw of herstructurering van de woningvoorraad stagneert;
  - j. 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;
  - k. overtollige plancapaciteit voor woningbouw: planologische mogelijkheid om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad waarvan de benutting ervan ongewenst is verklaard door het verantwoordelijke gemeentebestuur;
  - l. tijdelijke capaciteit: inhuur van capaciteit omdat de gemeente niet over voldoende capaciteit beschikt om knelpunten in het kader van woningbouw op te lossen;
  - m. transformatieproject: project dat ten doel heeft de ruimtelijke functie van een gebouw of gebied te transformeren voor de functie 'Wonen', waarbij zowel een ruimtelijke ingreep of verbouwing noodzakelijk is, evenals het vastleggen van de nieuwe bestemming in een bestemmings- of inpassingsplan;
  - n. wooncoöperatie: vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde wooneenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
  - o. 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 25.2 komt te luiden:

### **Artikel 25.2 Subsidiabele activiteiten**

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

- a. de vergunningverlening voor woningbouwprojecten;
- b. de totstandkoming van lokale of regionale integrale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen;
- c. het voorbereiden van een woningbouwproject of herstructureringsproject;
- d. het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen; of
- e. het opstellen van een bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

## **C.**

Artikel 25.3, eerste lid, komt te luiden:

1. Subsidie wordt slechts verstrekt indien de inhuur van tijdelijke capaciteit of externe expertise waarvoor subsidie wordt gevraagd betrekking heeft op een van de volgende woningbouwactiviteiten:
  - a. het wegnemen van overtollige plancapaciteit voor woningbouw;
  - b. de totstandkoming van lokale of regionale integrale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen;
  - c. het versnellen van herstructureringsprojecten;
  - d. het versnellen van transformatieprojecten;

- e. het versnellen van woningbouwprojecten voor betaalbare woningen, flexwonen, nultredenwoningen, zorggeschikte woningen, collectief particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties of innovatieve woonvormen;
- f. het versnellen van woningbouwprojecten voor overige doelgroepen.

#### D.

Artikel 25.5 komt te luiden:

##### **Artikel 25.5 Weigeringsgronden**

1. Onverminderd artikel 1.2.1, tweede lid, aanhef en onder a, wordt subsidie niet verstrekt indien de activiteit is gestart vóór 1 januari 2024.
2. In afwijking van artikel 1.2.1, tweede lid, aanhef en onderdeel d, wordt een subsidie niet verstrekt indien de te verstrekken subsidie € 10.000 of minder bedraagt.

#### E.

Artikel 25.6 komt te luiden:

##### **Artikel 25.6 Subsidiehoogte**

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

#### F.

In artikel 25.7 wordt '31 december 2023' vervangen door '31 december 2024'.

#### G.

Artikel 25.9, tweede lid, onder b, komt te luiden:

b. een offerte voor de tijdelijke inhuur van capaciteit of externe expertise inclusief een uitgewerkte prijsopgave met uren en uurtarieven.

#### H.

Artikel 25.10 komt te luiden:

##### **Artikel 25.10 Verplichtingen**

1. Onverminderd de artikelen 1.6.1 tot en met 1.6.5 heeft de subsidieontvanger de volgende verplichtingen:
  - a. de activiteit start uiterlijk binnen twee maanden na subsidieverlening;
  - b. de activiteit is uiterlijk op 31 december 2024 afgerond.
2. Artikel 1.6.6 is niet van toepassing.

## **Artikel II**

De toelichting op hoofdstuk 25 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

#### A.

De toelichting op artikel 25.2 komt te luiden:

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

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

##### *De vergunningverlening van woningbouwprojecten:*

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

*De totstandkoming van lokale of regionale integrale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen :*

In de huidige woningmarkt is het met name voor kwetsbare groepen moeilijk om een woonplek te vinden. Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel om juist voor deze zogeheten aandachtsgroepen te zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte woningen met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Om dit doel te realiseren worden onder andere lokale of regionale integrale woonzorgvisies opgesteld om te komen tot de gewenste woningbouwprogrammering voor de huisvesting van aandachtsgroepen met passende zorg en ondersteuning. Het gaat hierbij om het maken van analyses en berekeningen om deze visies op te stellen, het betrekken van de relevante organisaties, zoals zorgpartijen en cliëntenorganisaties, bij de totstandkoming van deze visie en de doorvertaling naar lokale prestatieafspraken met onder andere woningcorporaties en het doorlopen van ambtelijke en bestuurlijke processen.

*Het voorbereiden van een woningbouwproject of herstructureringsproject:*

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

*Het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen:*

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

*Het opstellen van een bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure:*

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

**B.**

De tweede alinea van de toelichting op artikel 25.3 komt te luiden:

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

**C.**

In de toelichting op artikel 25.4 wordt 'enkele' vervangen door 'meerdere'.

**D.**

De toelichting op artikel 25.6 komt te luiden:

**Artikel 25.6 Subsidiehoogte**

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

Er is gekozen voor een maximum subsidie van € 45.000 met 25% cofinanciering resp. €30.000 met 50% cofinanciering, om te zorgen dat zoveel mogelijk gemeenten gebruik kunnen maken van de regeling en toch voldoende impact te kunnen maken met inhuur van externe krachten. De totale begroting van de inhuur van extern personeel komt hiermee maximaal op € 60.000.

**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 4 juni 2024.*

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

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