

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

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 24 juni 2025 nummer 713100, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023.

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.

In artikel 26.1, onderdeel b, wordt 'middeldure huurwoningen' vervangen door 'middenhuurwoningen'.

B.

Artikel 26.7, 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 totale aantal woningen en het aantal particuliere woningen waarop het project betrekking heeft;
 - een onderbouwing op welke wijze, in welke mate en met welke aantallen 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, in welke mate en met welke aantallen 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;

C.

Artikel 26.8 komt te luiden:

Artikel 26.8 Extern deskundige

Voor de beoordeling van de subsidieaanvraag kunnen gedeputeerde staten een beroep doen op een extern deskundige.

D.

Artikel 26.9 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel d, wordt 'particulier woningbezit' vervangen door 'particuliere woningen'.
2. In het tweede lid, onderdeel a, wordt 'ten hoogste 50 punten' vervangen door 'ten hoogste 75 punten'.
3. In het tweede lid, onderdeel b, wordt 'ten hoogste 50 punten' vervangen door 'ten hoogste 75 punten'.

Artikel II

De toelichting op hoofdstuk 26 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

A.

De algemene toelichting komt te luiden:

Algemene toelichting

Achtergrond

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.

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 middenhuur kunnen deze oplossing bieden. Beide segmenten zijn niet of slechts in beperkte mate aanwezig in Zeeland.

Een groot deel van de huidige woningvoorraad is niet energiezuinig. Vanwege de energietransitie is het nodig dat woningen aangepast worden om het energiegebruik te minimaliseren.

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.

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, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Openbare ruimte

Wil een woning in een behoefte voorzien dan is de belevingswaarde van de omgeving ook van belang. De belevingswaarde en uitstraling van de woonomgeving is 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:

1. de woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied laten aansluiten op de behoefte van de Zeeuwse inwoners nu en in de toekomst;
2. 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 nultredenwoningen. De regio zet zich in om 2/3e van deze woningbouwopgave in de categorie betaalbaar te bouwen. Daarnaast is afgesproken te blijven werken aan het versterken van de bestaande 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. Het doel is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de behoefte.

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.

B.

De artikelsgewijze toelichting op artikel 26.9 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)' vervangen door 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2024 (KWOZ)'.
2. In onderdeel a komt het onderdeel *beoordeling* te luiden:

Beoordeling

Er worden maximaal 75 punten voor dit kenmerk toegekend.

Voorwaarde	Punten aantal
Minder dan 50% complementair	0
50-100%	37,5-75*
100%	75

* punten aantal = percentage complementair * 0,75

3. In onderdeel b wordt 'middeldure huurwoningen' vervangen door 'middenhuurwoningen'.
4. In onderdeel b wordt 'Tot en met 1 juni 2024 staat 186 WWS-punten gelijk aan 1.123,13 euro per maand.' vervangen door 'In 2025 staat 186 WWS-punten gelijk aan 1184,82 euro per maand.'.
5. In onderdeel b wordt 'Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op 390.000 euro.' vervangen door 'Voor 2025 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op 405.000 euro.'.
6. In onderdeel b komt het onderdeel *beoordeling* te luiden:

Beoordeling

Er worden maximaal 75 punten voor dit kenmerk toegekend. Het aantal toe te kennen punten is het percentage betaalbare woningen * 0.75.

7. In onderdeel d wordt 'particuliere voorraad' vervangen door 'bestaande particuliere voorraad'.
8. In onderdeel d komt het onderdeel *beoordeling* te luiden:

Beoordeling

Er worden maximaal 50 punten voor dit kenmerk toegekend.

Voorwaarde	Punten aantal
Geen particuliere woningen	0
Minder dan 20% particuliere woningen bij renovatie of herstructurering	10
Tussen de 20% en de 40% particuliere woningen bij renovatie of herstructurering	20
Meer dan 40% particuliere woningen bij renovatie of herstructurering	50
Transformatie	0

9. In onderdeel f wordt in het onderdeel *energietransitie* 'een minimaal rendement van 90% aan warmteterugwinning' vervangen door 'een minimaal rendement van 85% aan warmteterugwinning'.

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 24 juni 2025.

*H.M. de Jonge, voorzitter
Drs. M.C.J. Franken, secretaris*