

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

Besluit van gedep uteerde staten van Zeeland van 15 april 2025, nummer 670661, 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.

Artikel 22.8, aanhef en onder a, komt te luiden:

- a. een plan van aanpak, met daarin:
 - een locatieaanduiding waaruit blijkt welke bouwwerken en percelen de bedoelde locatie omvat;
 - een algemene beschrijving van de transformatie of sloop en herontwikkeling in het kader waarvan de subsidiabele activiteiten worden uitgevoerd;
 - een onderbouwing op welke wijze en in welke mate het project bijdraagt aan het terugdringen van leegstand, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en indien van toepassing de cultuurhistorie;
 - een toelichting van de te nemen maatregelen, inclusief de duurzaamheidsmaatregelen conform de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
 - tekeningen van de bestaande en gewenste situatie, plattegrond(en) en gevelaanzichten;
 - maximaal vijf foto's van de bestaande situatie;

B.

Artikel 22.9 komt te luiden:

Artikel 22.9 Extern deskundige

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

C.

Artikel 22.10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder verlettering van de onderdelen d en e tot e en f, wordt in het eerste lid een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - d. betaalbaarheid: de mate waarin het project bijdraagt aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen;
2. Onder verlettering van de onderdelen d en e tot e en f, wordt in het tweede lid een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - d. betaalbaarheid: ten hoogste 100 punten;
3. In het tweede lid, onderdeel e (nieuw), wordt 'ten hoogste 100 punten' vervangen door 'ten hoogste 50 punten'.

Artikel II

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

A.

In de algemene toelichting komt de tweede alinea onder het kopje 'Achtergrond' te luiden:

Tegelijkertijd is er een tekort aan goede en betaalbare 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 zonder woonfunctie 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.

B.

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: 60 0

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 beeldverstorend 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 en zorggeschikte 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	25
Flexwoningen	50
Geclusterde woningen	75
Zorggeschikte woningen	100

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

Betaalbaarheid (max. 100 punten)

Het woonbeleid is gericht op het toevoegen van meer betaalbare woningen. Hierbij wordt als richtlijn uitgegaan van een aandeel van tenminste twee derde betaalbare woningen per project. Op dit onderdeel kunnen alleen punten toegekend worden als er tenminste twee derde van het aantal te realiseren woningen uit betaalbare woningen bestaat. Middenhuur is in Zeeland moeilijk te realiseren, daarom worden hiervoor extra punten toegekend.

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.

Twee derde betaalbaar	50
100% betaalbaar	75
100% middenhuur	100

Duurzaamheid (max. 50 punten)

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

Bij transformatie en 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). Deze eisen worden voldoende geacht voor deze regeling. Nieuw te bouwen woningen scoren geen punten op het gebied van duurzaamheid.

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 worden doorgevoerd die voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Er kunnen maximaal 50 punten verkregen worden bij het doorvoeren van alle maatregelen.

Deze maatregelen, die in de gehele woning worden uitgevoerd, bestaan uit:

1. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met een minimaal rendement van 90% aan warmteterugwinning;

2. isolatiemaatregelen met isolatiewaarden:
- voor het dak: ten minste $R_c 6,3$ [m^2K/W];
 - voor de gevel: ten minste $R_c 4,7$ [m^2K/W];
 - voor de vloer: ten minste $R_c 3,7$ [m^2K/W];
 - voor het glas: ten hoogste $U 1,1$ [W/m^2K];
 - voor de kozijnen: ten hoogste $U 1,65$ [W/m^2K]; en
 - deuren in de gevel: ten hoogste $U 1,65$ [W/m^2K].

Maatregelen duurzaamheid	Punten
3 maatregelen	10
4 maatregelen	25
5 maatregelen	40
Alle maatregelen	50

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 15 april 2025.

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