

Provinciale Impuls Wonen

Negende ronde (2020) Provinciale Impuls Wonen
Provincie Zeeland



Datum: Februari 2020
Versienummer: 1.0
Auteur: Leonie Posthumus-Wouters, E.R. Makker
Programma: Fysieke Leefomgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Wat, waarom, wie, doel en uitgangspunten	4
2.1. Wat	4
2.2. Waarom	4
2.3. Wie is probleemeigenaar?	5
2.4. Doel	6
2.5. Uitgangspunten	7
3. Proces	8
3.1. Stappenplan	8
4. Randvoorwaarden	10
4.1. Inhoudelijke randvoorwaarden	10
4.2. Financiële randvoorwaarden	11
5. Toetsingscriteria	13
5.1. Toetsingscriteria	13
5.1.1. Kwaliteitsverbetering	14
5.1.2. Impact/Hefboom	14
5.1.3. Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad	16
5.2. Toelichting bij Toetsingscriteria	17
5.2.1. Fysieke ingrepen	17
5.2.2. Locatie	30
5.2.3. Innovatie	32
5.2.4. Cultuurhistorie	33
5.2.5. Duurzaamheid	34
6. Begrippenlijst	37

1. Inleiding

De Provinciale Impuls Wonen (PIW) is voortgekomen uit het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland. Hierin werd geconstateerd dat er op de woningmarkt iets structureel moet veranderen om de kwaliteit van het wonen voor de Zeeuwse inwoners te handhaven en te verbeteren. Door allerlei ontwikkelingen is voortgaan op de huidige voet (nieuwbouw aan de rand van de kernen, herstructurering alleen door corporaties) niet meer mogelijk. Herstructurering is hard nodig in de sociale sector en in/aan de centra van onze steden (transformatieprojecten). De herstructurering van de particuliere woningvoorraad heeft daarbij de hoogste prioriteit voor de Provincie Zeeland.

Met ingang van 21 september 2018 is het Omgevingsplan 2018 van kracht. Omdat de problematiek op de woningmarkt sinds 2012 niet verminderd is, maar de noodzaak tot ingrijpen op de woningmarkt alleen maar dringender is geworden, is besloten de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen voort te zetten. In deze nota worden het doel, het proces, de inhoudelijke en financiële randvoorwaarden en de toetsingscriteria benoemd. De nota sluit af met een begrippenlijst.

2. Wat, waarom, wie, doel en uitgangspunten

2.1. Wat

De Provinciale Impuls Wonen is een subsidieregeling die is opgezet door de Provincie Zeeland. Voor de negende subsidieronde in 2020 is € 1.000.000 beschikbaar.

2.2. Waarom

Met dit geld beoogt de Provincie de particuliere woningvoorraad geschikt te maken voor de toekomst. De woningbehoefte verandert als gevolg van hogere kwaliteitseisen die mensen stellen, maar natuurlijk ook door demografische ontwikkelingen. Zo zullen er op termijn minder gezinnen met kinderen zijn, meer alleenstaanden en meer ouderen die langdurig zelfstandig blijven wonen.



De komende decennia worden deze ontwikkelingen steeds manifester, waardoor de vraag naar bepaalde type woningen zal afnemen. Dit leidt ertoe dat deze woningen onverkoopbaar worden en/of een deel van hun waarde verliezen. Particulieren komen vast te zitten in hun woning of raken deze bijvoorbeeld na vererving niet meer kwijt. Omdat investeren niet langer loont, zijn verpaupering en leegstand logische gevolgen. De negatieve uitstraling hiervan tast de waarde van het omliggende vastgoed en de leefbaarheid aan. De gevolgen van een ontspannen en/of stagnerende woningmarkt komen daarmee niet enkel voor rekening van individuele eigenaren en hun hypotheekverstrekkers, maar ook voor buurtbewoners.

De beschreven problemen zijn relatief nieuw en vragen van burgers een totaal andere benadering van hun private vastgoed. Waar een woning vroeger een investering was met een zekere waardestijging en voor velen als pensioenvoorziening gold, moet nu geanticipeerd worden op het accepteren van waardevermindering en mogelijk zelfs tot afschrijving van de woning. Uiteindelijk zullen onverkoopbare particuliere woningen uit de markt genomen moeten worden, om verpaupering en leegstand tegen te gaan en om verdere waardevermindering van de panden in de omgeving te voorkomen. Als we het huidige slooptempo in Zeeland doortrekken naar de



toekomst moeten woningen gemiddeld 1000 jaar meegaan. Het vereist niet veel kennis van zaken om in te zien dat de houdbaarheidsdatum van een groot deel van de bestaande voorraad daarmee ruimschoots overschreden wordt. Het gaat hierbij vooral om de goedkope particuliere woningvoorraad, (te) kleine vooroorlogse woningen of snel gebouwde naoorlogse woningen in wijken die stedenbouwkundig achterhaald zijn.

2.3. Wie is probleemeigenaar?

Omdat het hier opgaat betreft in de private sector zou men verwachten dat de markt met oplossingen komt. Echter, in het verleden is men zo verweven geraakt met het aloude verdienmodel, dat nieuwe wegen inslaan niet geheel natuurlijk komt. Bovendien was er decennia lang betrekkelijk weinig noodzaak om te investeren in het saneren van particulier vastgoed. Er was sprake van vraagdruk en prijsstijgingen op de woningmarkt waardoor ook minder aantrekkelijke woningen relatief snel werden verkocht. Daarnaast konden marktpartijen betrekkelijk eenvoudig voorzien in de behoefte aan nieuwbouw door het ontwikkelen van uitleglocaties.



Al voor de crisis was duidelijk dat dit stelsel steeds minder houdbaar is. Onze welvaartsontwikkeling en bevolkingsgroei stagneren en dit maant beleidsmakers steeds meer tot het kijken naar de bestaande woningvoorraad in plaats van naar het ontwikkelen van nieuwe woonwijken. Subsidiestromen en winst uit grondopbrengsten zijn echter goeddeels opgedroogd, waardoor er nauwelijks middelen voorhanden zijn om de problemen in die bestaande voorraad aan te pakken. Tel daar de waardedaling van woningen van de afgelopen jaren bij op en de terughoudendheid van particulieren om opnieuw te investeren in het vastgoed en het gebrek aan slagkracht wordt evident.

Omdat particulieren niet slopen en de markt de problemen binnen de bestaande voorraad niet kan (of wil) oplossen, dreigt er een impasse te ontstaan. Wiens probleem is die niet gewenste bestaande voorraad nu eigenlijk en hoe organiseren we oplossend vermogen? De Provincie Zeeland acht het van provinciaal belang dat de inwoners van Zeeland nu en in de toekomst goed gehuisvest worden en dat zij hun woonwensen kunnen vervullen. Dit betekent dat men met plezier in een wijk en woning kan wonen, dat deze woning haar vastgoedwaarde (goeddeels) weet te behouden en de bewoner, indien gewenst, deze woning kan verkopen om een vervolgstap in de wooncarrière te zetten. Om dit doel te bewerkstelligen is het nodig dat de particuliere woningvoorraad, die kwalitatief en kwantitatief niet meer geschikt is, voor de toekomst wordt aangepakt. Voor de sociale woningvoorraad geldt dat de woningcorporaties ook een zware opgave hebben op het gebied van herstructurering. In principe zou moeten gelden dat zij voldoende middelen hebben om dit aan te pakken. Zeker in krimpgebieden wordt het echter ook voor hen steeds moeilijker de exploitatie van verdunningsopgaven rond te krijgen.

Het verkleinen en verbeteren van de sociale woningvoorraad is een belangrijke opgave, ook omdat daarmee de druk op de particuliere woningvoorraad vergroot wordt, zodat investeringen in nieuwbouw en verbouw uitgelokt worden.

2.4. Doel

De Provinciale Impuls Wonen is bedoeld om de particuliere woningvoorraad gereed te maken voor de toekomst. Omdat de aanpak van de particuliere woningvoorraad een nieuw probleem is, zijn nieuwe innovatieve oplossingen nodig. De Provincie Zeeland ziet het uit de markt nemen van particuliere woningen (door sloop, samenvoeging of anderszins) als de moeilijkste opgave bij de herstructurering en wil hier prioriteit aan geven. Juist deze problematiek is op termijn de grootste opgave waarvoor nog geen goede instrumenten voorhanden zijn. Hierdoor lopen alle partijen om dit probleem heen, omdat perspectief op een oplossing ontbreekt. Projecten die inzetten op het serie-/bloksgewijs opknappen van particuliere woningen en sloop van corporatiebezit en van particuliere huurwoningen, dragen bij aan de herstructurering van de particuliere woningvoorraad, en kunnen ook aanspraak maken op (financiële) hulp. Het is geen doelstelling van de Provinciale Impuls Wonen om aan zoveel mogelijk projecten subsidie te verlenen of om het bedrag evenredig te verdelen onder de Zeeuwse gemeenten. We willen een ieder uitdagen om een zo goed mogelijk project in te dienen, zodat de doelen van de PIW worden gehaald.



2.5. Uitgangspunten

Met de PIW wil de Provincie Zeeland de problematiek van de woningmarkt aanpakken. Voor het jaar 2020 is 1 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit bedrag is niet toereikend om het probleem op te lossen, daarom is het belangrijk dat het bedrag zoveel mogelijk rendement heeft op de lange termijn. Hiertoe hanteren we een aantal uitgangspunten:

- **Klantgericht:** *indieners van projecten worden ondersteund om een zo goed mogelijk projectvoorstel in te dienen. Gehonoreerde projecten worden waar nodig en mogelijk ondersteund bij de uitvoering.*
- **Verantwoordelijk:** *de Provincie Zeeland loopt niet om het probleem van de particuliere woningvoorraad heen, maar neemt haar verantwoordelijkheid om hier oplossingen voor te helpen vinden.*
- **Toegankelijk:** *niet alleen de geijkte subsidiepartners van de Provincie Zeeland, maar ook marktpartijen (aannemers/ontwikkelaars) en particulieren kunnen projectvoorstellen indienen.*
- **Kwaliteitsgericht:** *de beste projecten worden gehonoreerd, geografische spreiding over Zeeland is in dit geval geen doel.*
- **Herkenbaarheid:** *de communicatie rond de PIW is helder, duidelijk en onmiskenbaar afkomstig van de Provincie Zeeland*
- **Innovatief:** *de Provincie Zeeland stimuleert partijen bij het komen tot innovatieve oplossingen en helpt waar nodig mee aan concrete uitvoering. Hierbij zullen niet alle pogingen succesvol zijn, maar ook dat levert kennis en meerwaarde op. Belangrijk is wel dat resultaten met elkaar gedeeld worden.*
- **Verbeteren:** *de PIW is voor de Provincie Zeeland het begin van een zoektocht. Er zullen fouten gemaakt worden en er zullen altijd dingen beter kunnen. De Provincie Zeeland staat hiervoor open en zal verbeteringen telkens weer doorvoeren. We verwachten ook van indieners van projecten dat zij gericht zijn op het verbeteren en leren van eerder gehonoreerde en uitgevoerde projectvoorstellen.*

3. Proces

Om te komen tot een selectie van de beste projecten wordt een aantal stappen gevolgd. Hieronder volgt een beschrijving van het proces in een stappenplan. Er is een loket ingericht om te bevorderen dat goede projecten worden ingediend die een reële kans op succesvolle uitvoering hebben.

3.1. Stappenplan

Stap 1: De projecten worden ingediend bij de Provincie Zeeland vóór 11 april 2020. Er is een digitaal subsidieaanvraagformulier beschikbaar waarmee u uw aanvraag zo goed mogelijk voor het voetlicht kunt brengen. De subsidieaanvraag dient ook uitgeprint en voorzien van een handtekening naar de Provincie Zeeland gestuurd te worden.



Stap 2: De projecten worden getoetst aan de hand van de randvoorwaarden waaraan elk project moet voldoen (zie hoofdstuk 4). De projecten die hier niet aan voldoen vallen af en komen niet in aanmerking voor subsidiëring uit de Provinciale Impuls Wonen.

Stap 3: Beoordelen van de projecten aan de hand van toetsingscriteria (zie hoofdstuk 5). Er zijn verschillende criteria waarop de projecten worden beoordeeld. Er is gekozen voor een beoordelingssysteem waarbij op elk criterium een maximaal aantal punten kan worden gescoord. Het beoordelen vindt plaats door aan de hand van de beschreven indicatoren te scoren binnen het maximum aantal mogelijke punten. De beoordeling wordt gedaan door deskundigen binnen het provinciale apparaat, soms aangevuld door onafhankelijke externe deskundigen. Bij het criterium 'fysieke ingreep' kan een project maar onder één van de vijf fysieke ingrepen vallen. Beoordeling van het criterium fysieke ingreep vindt plaats op basis van elders beschreven indicatoren. Bij de criteria die gaan over locatie (zie 5.2.2.) is de beoordeling eenvoudig en krijgt een project óf helemaal geen óf het maximale aantal punten toegekend. De locatie is onderverdeeld in twee subcategorieën: bestaand stedelijk gebied Z4 en krimpgebied. Voor elke subcategorie is een vaststaand aantal van 50 punten toe te kennen. Overige criteria worden beoordeeld door interne en/of externe deskundigen op het gebied van het betreffende criterium.

Stap 4: Wanneer alle projecten beoordeeld zijn op basis van de toetsingscriteria ontstaat een ranglijst van projecten met het gevraagde subsidiebedrag.



Het kan voorkomen dat projecten eenzelfde totaalscore krijgen. Om toch een rangorde in deze projecten te kunnen maken, wegen de scores op de criteria 'soort fysieke ingreep' en vervolgens 'locatie' zwaarder.

De lijst wordt daarna in tweeën gesplitst; de projecten met de meeste punten komen in aanmerking voor subsidie, de andere niet. Elke ronde is een bedrag beschikbaar (subsidieplafond) om projecten financieel te ondersteunen. Dat bedrag creëert de grens in de ranglijst waarboven projecten wel en waaronder projecten niet gehonoreerd worden.

Stap 5: Bij de projecten die in aanmerking komen voor subsidie wordt gecontroleerd of er geen sprake is van 'onrechtmatige staatssteun' en of de onrendabele top op een correcte manier is berekend met marktconforme prijzen. Hiertoe worden de exploitatieoverzichten van projecten doorgerekend door een onafhankelijke deskundige. Mogelijk wordt de aanvrager benaderd voor aanvullende informatie.

Stap 6: De indieners van de projecten worden geïnformeerd of het project in aanmerking komt voor subsidie of niet. Van de aanvrager wordt medewerking verwacht aan publiciteit rondom een project. De lijst met gehonoreerde projecten wordt gedeeld met de pers, de branchevereniging Bouwend Nederland Afdeling Zeeland en alle indieners, inclusief de aangevoerde argumentatie. Het resultaat van de puntentoekenning wordt openbaar gemaakt en voorzien van een toelichting. Dit om inzichtelijk te maken hoe de keuze voor projecten tot stand is gekomen. Belangrijk hierbij is te beseffen dat de beoordeling met behulp van punten een hulpmiddel is om tot een rangorde te komen.



Stap 7: Het selectieproces wordt grondig in- en extern geëvalueerd. Aan de hand daarvan wordt de communicatie rond de oproep van nieuwe projecten en het selectieproces aangepast.

Stap 8: De voortgang van de gehonoreerde projecten wordt met belangstelling gevolgd en de resultaten worden gedeeld met de vakwereld en pers.

4. Randvoorwaarden

De ingediende projecten worden eerst langs de randvoorwaarden gelegd. Deze randvoorwaarden zijn grotendeels eerder vastgelegd in het Jaarplan van het Omgevingsplan 2016.

4.1. Inhoudelijke randvoorwaarden

- Het project moet gaan om een **woning**.
- Het project past binnen actuele en door de Provincie onderschreven **regionale woningmarktafspraken**. De reden hiervoor is dat de Provincie Zeeland geen projecten financieel wil ondersteunen in regio's waarvan niet is vastgesteld dat er goed regionaal woningbeleid gevoerd wordt.
- Het gaat om een **herstructurerings**project of (bevorderen van) investeringen in de **bestaande particuliere woningvoorraad**. Projecten waarbij in een wijk de sociale huurwoningvoorraad of vrije sector huurwoningvoorraad 'verdund' wordt komen ook in aanmerking.
- Alle projecten dienen **binnen bestaand stedelijk gebied** of een **landelijke bebouwingsconcentratie** te liggen. Dat betekent in een stad, dorp of buurtschap. Solitair gelegen woningen in het buitengebied vallen daarmee buiten de regeling.
- Projecten die bestaan uit het teniet doen van **tekorten** op financiering van **grond** komen niet in aanmerking voor een subsidie. De Provincie Zeeland wil de middelen niet inzetten voor ontstane tekorten op de grondexploitatie door een vertraagde ontwikkeling of een te hoge aankoop prijs/boekwaarde. De onrendabele top van projecten wordt berekend vanuit marktconforme prijzen.
- Iedereen kan subsidie aanvragen in het kader van de PIW. Wel wordt getoetst of diegene die subsidie aanvraagt ook daadwerkelijk **invloed** heeft om het project uit te voeren. Hierbij geldt wel dat een blijk van instemming van de betreffende gemeente nodig is.
- Het project **mag** pas vier weken ná beëindiging van de openstellingsperiode (11 april 2020) starten. Deze ronde is dat dus 9 mei 2020. Op deze manier heeft het projectteam PIW voldoende tijd om ingediende projecten te bezoeken, wat noodzakelijk is voor een goede beoordeling van alle projecten.
- Het project moet binnen een jaar na beëindiging van de openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie zijn **gestart** en binnen 3 jaar (eveneens na beëindiging van deze openstellingsperiode) zijn **afgerond**. Dit betekent dat grootschalige projecten met een lange looptijd en projecten met een lange planologische procedure in het vooruitzicht, niet in aanmerking kunnen komen. Bij de beoordeling moet het mogelijk zijn binnen een jaar fysiek aan te vangen met het project. Bij veel planologische procedures is dit in theorie mogelijk. Indien men na een jaar na de subsidiebeschikking nog niet begonnen is, komt de subsidie te vervallen. Indien het project langer duurt dan gepland en daardoor de termijn van drie jaar gaat overschrijden, kan de Provincie Zeeland besluiten de subsidierelatie te beëindigen of het project

aan te passen/te verkleinen. Bij projecten met verdunning van de sociale voorraad en van vrije sector huurwoningen geldt de aankondiging van de sloop bij de bewoners als startsein van het project.

- Middelen kunnen niet worden aangewend voor het financieren van massastudies, stedenbouwkundige schetsen en/of andere adviesrapportages. Subsidies uit de PIW dienen rechtstreeks te worden ingezet voor **fysieke maatregelen** in de woningvoorraad.
- Projecten kunnen alleen in aanmerking komen voor subsidie indien de betreffende woning gebouwd is **vóór 1975**.
- Projecten dienen een **WOZ-waarde** van of lager dan **€ 170.000** te hebben of een **taxatiewaarde** van of lager dan **€ 170.000** welke is vastgesteld door een beëdigd taxateur. De taxatie van de woning mag maximaal twee jaar oud zijn.
- Projecten zijn alleen subsidiabel indien projecten minimaal 1 punt scoren op het onderdeel 'fysieke ingrepen' bij de beoordeling (zie 5.1. en 5.2.1.).

4.2. Financiële randvoorwaarden

- Voor de negende subsidieronde 2020 is een **subsidiebedrag** van maximaal € 1.000.000 beschikbaar.
- Voor de hoogte van het subsidiebedrag per project/per onttrokken woning is een vast bedrag beschikbaar. Wel wordt getoetst aan de regels van de Algemene subsidieverordening Zeeland 2013 en het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2013. De toets richt zich op uw begroting. Hieruit moet een **tekort** of onrendabele top blijken.
- De opgevoerde kosten en opbrengsten dienen **marktconform** te zijn. Een exploitatieoverzicht is daarbij nodig om inzicht te krijgen in kosten en opbrengsten welke door een onafhankelijke partij kunnen worden getoetst.
- Getoetst wordt of er sprake is van onrechtmatige staatssteun. Onrechtmatige staatssteun ontstaat indien de overheid een financiële bijdrage levert aan een bedrijf waardoor binnen de branche oneerlijke concurrentie ontstaat. Een onafhankelijk bureau voert deze toets uit.
- Subsidie wordt niet verstrekt indien de te verstrekken subsidie per aanvraag **minder** bedraagt dan € 10.000.
- Voor een project waarbij '**ongewenste particuliere woningen**' worden gesloopt en er geen of minder nieuwe woningen voor in de plaats komen, kan per woning die per saldo onttrokken wordt aan de woningvoorraad een subsidiebedrag worden aangevraagd tussen € 20.000 en maximaal € 40.000. Indien bijvoorbeeld vijf woningen worden gesloopt en drie terugggebouwd, dan kan subsidie worden aangevraagd voor twee woningen.
- Voor **samenvoeging** van twee of meer woningen, waarbij tenminste één '**ongewenste particuliere woning**' verdwijnt, is een maximaal bedrag van € 25.000 als subsidie mogelijk.



-
- Voor een project waarbij **'ongewenste particuliere woningen'** worden gesloopt en er evenveel woningen worden teruggebouwd geldt een bedrag van € 10.000 per woning. Indien er sprake is van ernstige verontreiniging zoals asbest kan op basis van offertes van sloop en sanering het bedrag worden verhoogd tot maximaal € 20.000 per te slopen woning.
 - Voor het **toekomstbestendig maken van minimaal drie aaneengesloten ongewenste particuliere woningen** wordt € 10.000 per woning gesubsidieerd, waarbij minimaal € 40.000 per woning geïnvesteerd moet worden om energieneutraal en/of levensloopbestendig te worden.
 - Voor het **slopen van ongewenste sociale huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen** is € 15.000 per onttrokken woning mogelijk. Bij het subsidiëren van dergelijke projecten worden de regels van het Aanwijzingsbesluit Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) toegepast.
 - Voor het **slopen van ongewenste vrije sector huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen** is € 15.000 per onttrokken woning mogelijk.
 - Het is gewenst dat er sprake is van **cofinanciering** van een deel van het exploitatietekort. Cofinanciering kan door de aanvrager of een andere deelnemende partij worden bijgedragen.

5. Toetsingscriteria

5.1. Toetsingscriteria

De ingediende projecten worden beoordeeld aan de hand van criteria. Per criterium kan een maximum aantal punten worden toegekend. Alleen bij het criterium 'Locatie' is altijd sprake van nul of 50 punten.

Het belangrijkste toetsingscriterium is '**Fysieke Ingrepen**'. In onderstaande tabel is weergegeven welke dat zijn en wat het maximum aantal punten is dat per fysieke ingreep behaald kan worden. Een ingediend project bevat altijd een fysieke ingreep, maar kan slechts in één categorie punten scoren. Oftewel een project valt in de categorie 'Sloop of samenvoeging van ongewenste particuliere woningen' met een maximaal te behalen puntenaantal van 500, of bijvoorbeeld in de categorie 'Sloop van ongewenste sociale huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen' met een maximaal te behalen puntenaantal van 100. Op welke aspecten deze fysieke ingrepen worden beoordeeld, wordt beschreven in de paragrafen 5.1.1., 5.1.2. en 5.1.3. Voor de overige toetsingscriteria geldt dat deze wel bij elkaar opgeteld kunnen worden. Er moet dus worden bepaald binnen welke fysieke ingreep het te subsidiëren project valt. Als het project meerdere onderdelen bevat is het daarom noodzakelijk om meerdere subsidieaanvragen te doen, per onderdeel. Als er geen punten gescoord worden bij het onderdeel fysieke ingrepen, bijvoorbeeld omdat het geen verbetering van de omgeving oplevert, komt het project niet in aanmerking voor subsidie.

Toetsingscriterium Fysieke Ingrepen		Max. aantal punten
Soort fysieke ingreep: één van de vijf ingrepen is mogelijk:	Sloop of samenvoeging van ongewenste particuliere woningen	500
	Sloop van ongewenste particuliere woningen en terugbouw van evenveel woningen	250
	Toekomstbestendig maken van drie of meer aaneengesloten ongewenste particuliere woningen	150
	Sloop van ongewenste sociale huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen	100
	Sloop van ongewenste vrije sector huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen	100

Overige Toetsingscriteria		Max. aantal punten
Locatie	Z4	50
	Krimpgebied	50
Innovatie		200
Cultuurhistorie		50
Duurzaamheid*		100

* Voor het slopen van sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen geldt een maximum van 80 punten.

Bij de overige toetsingscriteria geldt dat een project op elk criterium punten kan scoren. Indien een project bijvoorbeeld een x aantal punten heeft gekregen bij de fysieke ingreep 'Sloop of samenvoeging van ongewenste particuliere woningen' dan wordt dit aantal opgeteld bij de punten op het gebied van Locatie, Innovatie, Cultuurhistorie en Duurzaamheid. Dit bij elkaar bepaalt de totaalscore en daarmee de plaats op de scorelijst. Hieronder is per overig criterium het maximum aantal punten weergegeven.

Binnen het toetsingscriterium van de fysieke ingrepen worden de indicatoren 'Kwaliteitsverbetering', 'Impact/hefboom' en 'Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad' gehanteerd (met uitzondering van de fysieke ingreep 'toekomstbestendig maken van 3 of meer aaneengesloten particuliere woningen'). Deze indicatoren worden hieronder toegelicht:

5.1.1. Kwaliteitsverbetering

Bij 'kwaliteitsverbetering' gaat het om de vooruitgang die geboekt wordt door het project op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is het belangrijk om een beeld te hebben van de uitgangssituatie en de verwachte eindsituatie. Beeldmateriaal is daarbij van groot belang, maar ook het bezoek ter plaatse draagt sterk bij aan de beoordeling van deze indicator (zie kader). Als er sprake is van een sterk vervallen pand met een negatieve uitstraling op de omgeving, dan is de kans groot dat de kwaliteitsverbetering hoog is als het pand wordt gesloopt of na samenvoeging wordt opgeknapt. Hierbij zal ook de invulling van eventuele vrijkomende ruimte betrokken worden: is er een zinvolle nieuwe bestemming voor, wordt het netjes ingericht of blijft deze ruimte ongebruikt braak liggen? Kortom: het beeld van de huidige situatie afgezet tegen de verwachte situatie (foto voor en na) bepaalt sterk de score op dit onderdeel.

5.1.2. Impact/Hefboom

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 (zie kader). Impact wordt samen met de indicator 'Hefboom' beoordeeld. Bij 'Hefboom' kunnen extra punten worden gescoord als een project deel uitmaakt van een visie of uitvoeringsplan op een hoger schaalniveau. Op die manier brengt een (klein) project een beweging op een hoger schaalniveau in gang waardoor een hefboomeffect ontstaat. Een voorbeeld van zo'n plan is het project 'Aantrekkelijk Oostburg' in de gemeente Sluis.

5.1.3. Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad

Elk project wordt ook beoordeeld op de bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad in volkshuisvestelijke zin. Het gaat hierbij vooral om de vooruitgang die geboekt wordt door het uit de markt nemen van een verouderde woning door sloop, samenvoeging en eventueel nieuwbouw. Het aantal punten dat gescoord kan worden hangt enerzijds af van de eigenschappen en staat van onderhoud van de te slopen/samenvoegen woning. Anderzijds hangt het ook af van de kwaliteit van de nieuwe woning die na samenvoeging of nieuwbouw gecreëerd wordt. Hierbij is de mate waarin de nieuwe woning levensloopbestendig is (geschikt voor rolstoel, woonkamer, badkamer en slaapkamer op één woonniveau) van groot belang. Een project waarbij een zeer slechte woning wordt gesloopt om plaats te maken voor een moderne levensloopbestendige woning zal daarom hoog scoren op dit onderdeel.

KWALITEITS- VERBETERING



Het pand Onder de Molen 9 in Oud-Vossemeer staat al jaren leeg en zorgt voor een sterk verloederde indruk voor de omgeving. Na sloop en herinrichting als tuin of een nieuwe woning zal de kwaliteitsverbetering zeer groot zijn, zodat een maximum score op dat onderdeel voor de hand ligt.

IMPACT



Het pand Onder de Molen 9 in Oud-Vossemeer staat aan de doorgaande weg aan de N656 tussen Tholen en Sint-Philipsland. De locatie van het pand vormt de entree van Oud-Vossemeer. Omdat vele inwoners en passanten dagelijks met dit pand geconfronteerd worden zal de impact van de sloop van dit pand erg hoog zijn, zodat een maximum score voor 'Impact' voor de hand ligt. Alleen als een project onzichtbaar voor derden is wordt geen punten gescoord.

5.2. Toelichting bij Toetsingscriteria

In de volgende paragraaf wordt elk toetsingscriterium toegelicht en worden indicatoren benoemd die bij de beoordeling worden gebruikt.

5.2.1. Fysieke ingrepen

A: SLOOP OF SAMENVOEGING VAN ONGEWENSTE PARTICULIERE WONINGEN

De grootste volkshuisvestelijke uitdaging door de demografische veranderingen is het (toekomstige) overschot aan ongewenste particuliere woningen. Het gaat hierbij om particuliere woningen die 'overblijven' en leeg komen te staan wanneer het aanbod van woningen de vraag overstijgt. Het betreft veelal goedkope woningen met lage toekomstwaarde in minder populaire buurten. In de begripsbepalingen is een ongewenste particuliere woning omschreven als een verouderde particuliere woning (inclusief bijbehorende grond) met een WOZ-waarde van of lager dan € 170.000 of een taxatiewaarde van of lager dan € 170.000 en gebouwd vóór 1975. Het verminderen van ongewenste particuliere woningen krijgt de hoogste prioriteit, waardoor hiervoor veel punten toegekend kunnen worden bij de beoordeling.



'Vermindering' kan door sloop van dergelijke woningen en het niet of minder terugbouwen van gewenste nieuwbouwwoningen en door samenvoeging van woningen, waarbij minimaal één ongewenste particuliere woning verdwijnt.

Subsidiebedrag

Bij het verminderen van woningen hebben eigenaren twee soorten kosten: de sloop-/verbouwkosten en het waardeverlies van grond en/of opstal. Bij *samenvoeging* van twee of meer woningen gaat het om de verbouwkosten én het waardeverlies van de twee of meerdere bestaande woningen naar één grotere woning. Bij een samenvoegingsproject is maximaal een subsidiebedrag van € 25.000 mogelijk. Bij projecten waarbij woningen gesloopt worden en geen terugbouw plaatsvindt, wordt een maximale subsidie van € 40.000 per onttrokken woning verleend.

Om de vermindering van ongewenste particuliere woningen te versnellen, belonen we projecten met een hoger 'rendement' (waarde voor je geld). De hoogte van het gevraagde subsidiebedrag per woning speelt daarom een belangrijke rol bij de beoordeling: hoe lager het gevraagde bedrag per woning die uit de markt genomen wordt, hoe hoger het aantal punten en de kans dat het project gehonoreerd wordt.

Beoordeling

Per project waarbij sprake is van sloop of samenvoeging van ongewenste particuliere woningen kan maximaal 500 punten behaald worden. Bij de beoordeling spelen de kosten per onttrokken woning en een aantal ruimtelijke indicatoren mee. De beoordeling hiervan gaat als volgt:

Gevraagd bedrag per onttrokken woning: Voor de indicator 'Gevraagd bedrag per onttrokken woning' zijn maximaal 300 punten verkrijgbaar. Hoe lager het gevraagde subsidiebedrag, hoe hoger het aantal punten en hoe hoger de kans dat een project gehonoreerd wordt. In onderstaande figuur is te zien hoeveel punten men krijgt bij een bepaald bedrag dat door de aanvrager wordt gevraagd in de subsidieaanvraag. Wanneer € 20.000 of minder gevraagd wordt krijgt men maximaal 300 punten, bij € 40.000 nul punten en bij bijvoorbeeld € 30.000 krijgt men 150 punten. Bij een project waarbij twee woningen worden samengevoegd geldt een bedrag van € 25.000 en krijgt het project door het subsidiebedrag automatisch 225 punten.



De overige 200 punten worden toegekend op basis van drie indicatoren: 'Kwaliteitsverbetering', de 'Impact/hefboom' en 'Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad'. Hieronder worden de indicatoren toegelicht en wordt een indicatie van de score per indicator weergegeven:

KWALITEITSVERBETERING: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.1. De huidige en toekomstige situatie is dus van belang, maar ook de invulling van eventuele vrijkomende ruimte of het plan met de twee samengevoegde woningen. Hiervoor zijn maximaal 100 punten te scoren.



Voor



Na

IMPACT/HEFBOOM: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.2. Voor deze indicator kunnen maximaal 50 punten gegeven worden.



Ter indicatie: u zult ongeveer 10 punten krijgen als het pand midden in een woonwijk ligt. Als het pand aan een prominente route ligt met doorgaand verkeer of locatie met diverse voorzieningen kunt u ongeveer 25 punten verwachten. Als het pand op een beeldbepalende plek middenin het centrum van een stad of grotere kern ligt, dan is de impact maximaal zodat de score 50 punten zal zijn.

BIJDRAGE AAN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.3. Er kunnen hiervoor maximaal 50 punten gegeven worden.



Indicator	Max. aantal punten
• <i>Gevraagd bedrag per onttrokken woning</i>	300 punten
• <i>Kwaliteitsverbetering</i>	100 punten
• <i>Impact/hefboom</i>	50 punten
• <i>Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad</i>	50 punten

B: SLOOP VAN ONGEWENSTE PARTICULIERE WONINGEN EN HET TERUGBOUWEN VAN EVENVEEL WONINGEN

Het is een goede zaak wanneer 'ongewenste' particuliere woningen gesloopt worden, ook als er evenveel woningen voor worden teruggebouwd. Op die manier worden woningen van de markt gehaald die niet toekomstbestendig meer zijn, of simpelweg onverkoopbaar zijn op de markt. Soms kunnen woningen zodanig verloederd zijn dat de waarde van omliggend vastgoed wordt aangetast. Als dergelijke woningen vervangen worden door een nieuwe woning, is dat een goede zaak voor de woningmarkt. Projecten van deze strekking komen dan ook in aanmerking voor financiële ondersteuning.

Projecten waarbij een (aantal) woning(en) wordt onttrokken aan de woningvoorraad en die elders teruggebouwd worden, komen alleen in aanmerking voor subsidie indien de locatie van de nieuwe woning(en) in ruimtelijk opzicht (bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik, levendige centra) aantoonbaar beter is en er aantoonbaar een relatie is tussen de woningen op de twee locaties.



Subsidiebedrag

Voor een project waarbij 'ongewenste particuliere woningen' worden gesloopt en er evenveel woningen worden teruggebouwd, geldt een bedrag van € 10.000 per woning. Indien er sprake is van ernstige verontreiniging, zoals asbest, kan het bedrag worden verhoogd tot maximaal € 20.000 per te slopen woning. Het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van een offerte van de sloopkosten opgeteld met de offerte van de saneringskosten.

Beoordeling

Bij de beoordeling van deze fysieke ingreep zijn maximaal 250 punten te verdienen, waarbij de ruimtelijke impact van het project van belang is. De centrale vraag luidt hierbij: in hoeverre draagt het project bij aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving? Welke positieve invloed zal het slopen en bouwen van een woning hebben op de omgeving? De locatie is hierbij van belang, maar ook de uitstraling van het te slopen pand en de kwaliteit van het nieuwe pand. Bij de beoordeling wordt ook betrokken in hoeverre het project deel uitmaakt van een uitvoeringsplan of visie op een hoger schaalniveau van een gemeente of dorps-/wijkraad.

Hieronder worden de indicatoren toegelicht en wordt een indicatie van de score per indicator weergegeven:

KWALITEITSVERBETERING: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.1. De huidige en toekomstige situatie is dus van belang, in dit geval de uitstraling van de bestaande woning en de nieuwe woning. Hiervoor zijn maximaal 100 punten te scoren.



Voor



Na

IMPACT/HEFBOOM: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.2. Voor deze indicator kunnen bij de sloop van een ongewenste particuliere woning en nieuwbouw van een woning maximaal 75 punten gegeven worden.



Ter indicatie: u zult ongeveer 10 punten krijgen als het pand midden in een woonwijk ligt. Als het pand aan een prominente route ligt met doorgaand verkeer of locatie met diverse voorzieningen kunt u ongeveer 40 punten verwachten. Als het pand op een beeldbepalende plek middenin het centrum van een stad of grotere kern ligt, dan is de impact maximaal zodat de score 75 punten zal zijn.

BIJDRAGE AAN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.3. Er kunnen hiervoor maximaal 75 punten gegeven worden.



Indicator	Max. aantal punten
• <i>Kwaliteitsverbetering</i>	100 punten
• <i>Impact/hefboom</i>	75 punten
• <i>Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad</i>	75 punten

C: TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN DRIE OF MEER AANEENGESLOTEN PARTICULIERE WONINGEN

Voor het toekomstbestendig maken van de particuliere woningvoorraad wordt er een onderscheid gemaakt tussen het energieneutraal en het levensloopbestendig maken van de woningen. Het heeft de voorkeur dat de woningen zowel energieneutraal als levensloopbestendig worden gemaakt, zodat de woningen volledig toekomstbestendig zijn.

Door de **demografische veranderingen** zal de toekomstige huishoudensamenstelling er anders uitzien dan tegenwoordig. Het aantal gezinnen neemt sterk af, het aantal 60-plussers neemt sterk toe en het aantal 80-plussers neemt relatief nóg sterker toe. De woonwens van deze groepen verschilt qua type woning en locatie, maar hier is geen kant-en-klare menukaart voor te geven op dit moment. Er zal dan ook meer dan ooit goed geluisterd moeten worden naar de marktvraag. Wel is duidelijk dat de behoefte aan flexibel indeelbare woningen met een compleet programma (woonkamer, badkamer en slaapkamer) op één (goed toegankelijke) verdieping toeneemt (levensloopbestendig), waarbij centraal gelegen locaties nabij voorzieningen de voorkeur hebben.



Om de woningvoorraad geschikt te maken voor de toekomstige huishoudens, dienen er veel woningen te worden verbouwd. In de praktijk betekent het vaak dat woningen geschikt moeten worden gemaakt voor de wensen van ouderen en mindervaliden, maar ook belangrijk is het flexibel maken en vergroten van de aanpasbaarheid van woningen.

Naast de demografische veranderingen vraagt ook het **klimaat- en energiebeleid** om ingrijpende veranderingen van de woningvoorraad. Het duurzaam maken van woningen is financieel een steeds rendabeler investering geworden, maar voor een aanpak naar energieneutraliteit of nul-op-de-meter is een 'extra zet' nodig. Een voorbeeld van dergelijke projecten is 'Stroomversnelling' waarbij woningen worden gerenoveerd tot nul-op-de-meter-woning.

Subsidie is alleen mogelijk als het gaat om een project met minimaal drie particuliere woningen die een aaneengesloten blok vormen. De groep woningen dient projectmatig in één bouwstroom ingrijpend aangepast te worden en als een innovatief/voorbeeldproject te kunnen dienen.

Subsidiebedrag en beoordeling

Het subsidiebedrag bedraagt € 10.000 per 'ongewenste particuliere woning' die binnen het project wordt aangepakt met een minimale investering per woning van € 40.000. Bijvoorbeeld: er worden 5 woningen levensloopbestendig gemaakt voor een bedrag van € 53.000 per woning. Er is in dat geval een subsidie van € 10.000 per woning en € 50.000 voor het hele project mogelijk.



Bij de beoordeling van deze fysieke ingreep wordt gekeken in hoeverre de woningen toekomstbestendig worden gemaakt. De projecten worden daarom alleen beoordeeld aan de hand van de indicator 'Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad':

BIJDRAGE AAN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.3. Wanneer woningen toekomstbestendig worden gemaakt, wordt bij deze fysieke ingreep vereist dat de woningen levensloopbestendig en/of energieneutraal/nul-op-de-meter worden gemaakt. Er kunnen maximaal 150 punten gegeven worden voor dit onderdeel. Als de woningen levensloopbestendig of energieneutraal worden gemaakt krijgt het project 75 punten. Als de woningen levensloopbestendig en energieneutraal/nul-op-de-meter worden gemaakt, scoort het project 150 punten.

Indicator	Max. aantal punten
<i>Bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad</i>	150 punten

D: SLOOP VAN ONGEWENSTE SOCIALE HUURWONINGEN EN HET NIET OF MINDER TERUGBOUWEN VAN WONINGEN

De herstructurering van de particuliere woningvoorraad is aangeduid als het belangrijkste probleem op de Zeeuwse woningmarkt. Ook de woningvoorraad van de Zeeuwse corporaties heeft te maken met een forse herstructureringsopgave. Bij de sociale huurwoningvoorraad neemt de corporatie zijn verantwoordelijkheid voor ingrepen waar dat nodig is. Omdat een dergelijke partij als initiatiefnemer ontbreekt bij de problematiek van de particuliere woningvoorraad, wordt deze problematiek het hoogst op de agenda gezet. Het uitgangspunt is dan ook dat de corporaties in staat zijn om hun voorraad zelfstandig kwalitatief op peil te houden.

Er zijn echter projecten te voorzien die wel in aanmerking kunnen komen voor financiële ondersteuning indien daarmee indirect de particuliere woningvoorraad wordt ondersteund. Het gaat hierbij om projecten waarbij de sociale woningvoorraad in een gebied 'verdund' wordt: er worden meer sociale huurwoningen gesloopt dan dat er in totaal (huur en koop) worden teruggebouwd. Door vermindering van de voorraad sociale huurwoningen neemt de druk toe op de particuliere woningvoorraad. Die druk is gewenst (zie hoofdstuk 2) om ervoor te zorgen dat investeren in woningen weer lonend wordt of blijft.



Subsidiebedrag en beoordeling

Per ongewenste sociale huurwoning die aan de woningvoorraad onttrokken wordt kan een subsidiebedrag van € 15.000 worden verleend. Bijvoorbeeld: er worden 60 sociale huurwoningen gesloopt in een wijk en 50 nieuw teruggebouwd. In dat geval is het subsidiebedrag 10 keer € 15.000 = € 150.000. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de verwachte kwaliteitsverbetering, de impact van het verdunningsproject op de omgeving en de

bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Projecten dienen te vallen onder de DAEB-vrijstelling voor staatssteun (Aanwijzingsbesluit Diensten van Algemeen Economisch Belang). Hieronder worden de indicatoren toegelicht en wordt een indicatie van de score per indicator weergegeven:

KWALITEITSVERBETERING: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.1. De huidige- en toekomstige situatie is dus van belang, in dit geval de uitstraling van de bestaande woning en de nieuwe situatie. Dit kunnen nieuwe (maar minder) woningen zijn of een andere invulling van de percelen. Hiervoor zijn maximaal 50 punten te scoren.



IMPACT/HEFBOOM: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.2. Voor deze indicator kunnen bij de sloop van ongewenste sociale huurwoningen en eventuele nieuwbouw van de woningen maximaal 25 punten gegeven worden.

Ter indicatie: u zult ongeveer 5 punten krijgen als het pand midden in een woonwijk ligt. Als het pand aan een prominente route ligt met doorgaand verkeer of locatie met diverse voorzieningen kunt u ongeveer 15 punten verwachten. Als het pand op een beeldbepalende plek middenin het centrum van een stad of grotere kern ligt, dan is de impact maximaal zodat de score 25 punten zal zijn.

HERSTRUCTURERING SOCIALE WONINGVOORRAAD: Er kunnen hiervoor maximaal 25 punten gegeven worden. Woningcorporaties hebben een belangrijke opgave door de demografische veranderingen en de energietransitie. Dit betekent dat sommige complexen geheel moeten worden gesloopt zonder vervangende nieuwbouw, terwijl op andere locaties woningen moeten worden vervangen door moderne woningen. Op sommige locaties moeten juist sociale huurwoningen worden toegevoegd, omdat de vraag door nabijheid van voorzieningen is gegroeid. De projecten waarbij geen woningen worden teruggebouwd vormen vaak de moeilijkste projecten, omdat er geen nieuwe inkomsten door huur meer gegenereerd kunnen worden en de grond in plaats van waarde juist kosten oplevert. De vrijgekomen grond moet immers op een betekenisvolle manier worden ingevuld en beheerd. Om die reden kunnen dergelijke projecten de maximale score van 25 verwachten. Hoe hoger het percentage woningen is dat teruggebouwd wordt, hoe lager het aantal punten op dit onderdeel. Bij een verhouding nieuwbouw-sloop van 80% is het aantal punten dus 5, bij 20% is het aantal punten 20.



Indicator	Max. aantal punten
<i>Kwaliteitsverbetering</i>	50 punten
<i>Impact/hefboom</i>	25 punten
<i>Herstructurering sociale woningvoorraad</i>	25 punten

E: SLOOP VAN ONGEWENSTE VRIJE SECTOR HUURWONINGEN EN HET NIET OF MINDER IN AANTAL TERUGBOUWEN VAN WONINGEN

Vrije sector huurwoningen zijn tevens onderdeel van de Zeeuwse woningmarkt. Het gaat in dit geval om het deel van de huurwoningvoorraad dat in bezit is van een particulier die zelf niet in de woning woont, maar deze verhuurt zonder maximale huurprijs in de vrije sector. Projecten komen in aanmerking waarbij de vrije sector huurwoningvoorraad in een gebied 'verdund' wordt: er worden meer vrije sector huurwoningen gesloopt, dan dat er in totaal woningen worden teruggebouwd. Verdunning van deze huurwoningen is gewenst, omdat het ruimte biedt voor goede woningbouwplannen, zoals bijvoorbeeld de realisatie van huurwoningen in de middenhuursector. Voor particuliere verhuurders gelden bij het aanvragen van subsidie dezelfde voorwaarden als voor woningcorporaties.



Subsidiebedrag en beoordeling

Per vrije sector huurwoning die aan de woningvoorraad onttrokken wordt kan een subsidiebedrag van € 15.000 worden verleend. Bijvoorbeeld: er worden 5 vrije sector huurwoningen gesloopt en 3 nieuw teruggebouwd. In dat geval is het subsidiebedrag 2 keer € 15.000 = € 30.000. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de verwachte

kwaliteitsverbetering, de impact van het verdunningsproject op de omgeving en de bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Hieronder worden de indicatoren toegelicht en wordt een indicatie van de score per indicator weergegeven:

KWALITEITSVERBETERING: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.1. De huidige- en toekomstige situatie is dus van belang, in dit geval de uitstraling van de bestaande woning en de nieuwe situatie. Dit kunnen nieuwe (maar minder) woningen zijn of een andere invulling van de percelen. Hiervoor zijn maximaal 50 punten te scoren.



IMPACT/HEFBOOM: Voor de beschrijving hiervan wordt verwezen naar § 5.1.2. Voor deze indicator kunnen bij de sloop van vrije sector huurwoningen en eventuele nieuwbouw van de woningen maximaal 25 punten gegeven worden.

Ter indicatie: u zult ongeveer 5 punten krijgen als het pand midden in een woonwijk ligt. Als het pand aan een prominente route ligt met doorgaand verkeer of locatie met diverse voorzieningen kunt u ongeveer 15 punten verwachten. Als het pand op een beeldbepalende plek middenin het centrum van een stad of grotere kern ligt, dan is de impact maximaal zodat de score 25 punten zal zijn.

HERSTRUCTURERING VRIJE SECTOR HUURWONINGVOORRAAD: Er kunnen hiervoor maximaal 25 punten gegeven worden. De projecten waarbij geen woningen worden teruggebouwd kunnen de maximale score van 25 verwachten. Hoe hoger het percentage woningen is dat teruggebouwd wordt, hoe lager het aantal punten op dit onderdeel. Bij een verhouding nieuwbouw-sloop van 80% is het aantal punten dus 5, bij 20% is het aantal punten 20.

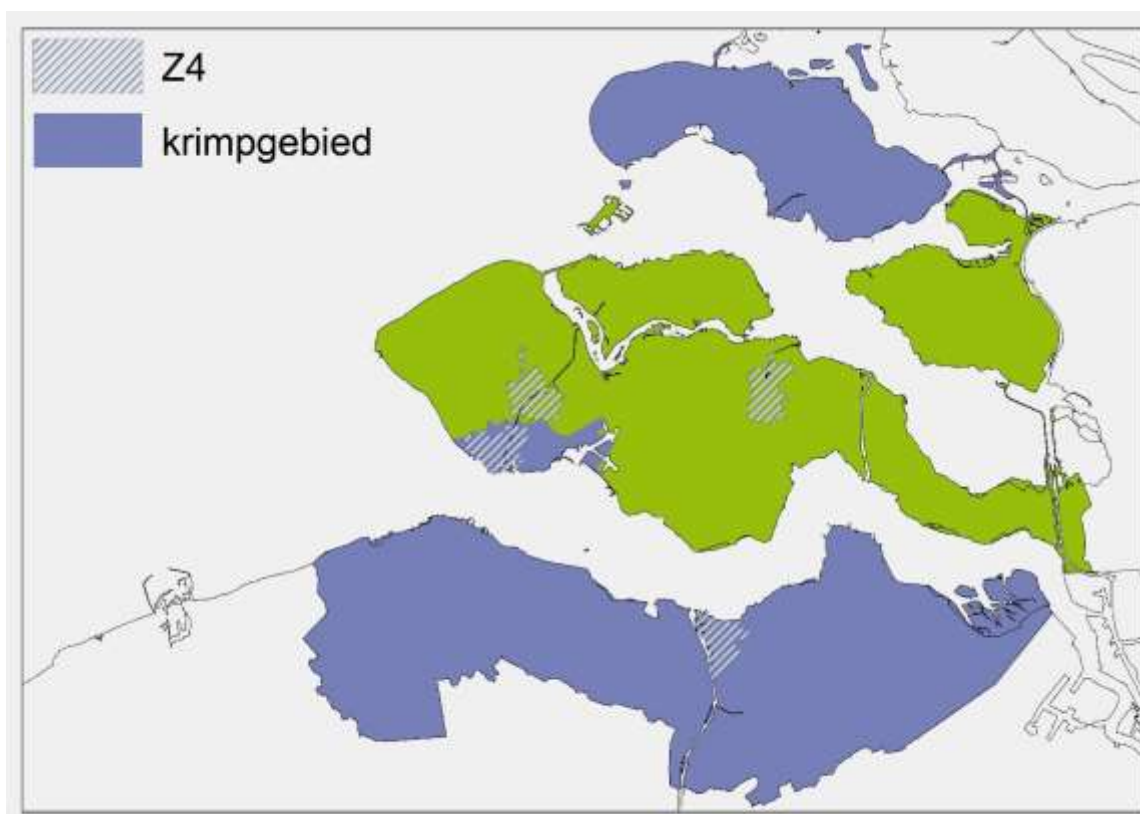


Indicator	Max. aantal punten
<i>Kwaliteitsverbetering</i>	50 punten
<i>Impact/hefboom</i>	25 punten
<i>Herstructurering vrije sector huurwoningvoorraad</i>	25 punten

5.2.2. Locatie

Dit criterium is bedoeld om projecten te stimuleren in kernen waar de Provincie Zeeland meer prioriteit aan wil geven. Prioriteit wordt gegeven aan projecten in gebieden die van groot belang zijn voor de Zeeuwse samenleving en waar investeringen moeilijker zijn door hogere voorinvesteringen en lagere opbrengsten.

Om ruimtelijke redenen krijgt het bestaand stedelijk gebied van de vier Zeeuwse steden, verbonden in het Z4 netwerk, meer prioriteit. De steden vormen het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en hebben een groeiend economisch belang voor Zeeland.



Projecten in krimpgebieden krijgen prioriteit omdat de herstructureringsopgave daar groter is dan in andere gebieden. Het opbrengend vermogen c.q. de intrinsieke opbrengst van vervangende nieuwbouw is in krimpgebieden lager door een lagere opbrengst bij gelijkblijvende kosten. De gemeenten Hulst, Terneuzen, Sluis, Schouwen-Duiveland en Vlissingen behoren tot een krimpgebied. De eerste vier omdat ze door de rijksoverheid zijn aangemerkt als krimpgebied of anticipatiegebied. Vlissingen wordt eveneens aangemerkt als krimpgemeente omdat deze gemeente sinds 1983 al 2.000 inwoners heeft verloren en de vooruitzichten geen groei voorspellen. Vlissingen maakt deel uit van de anticipatie regio Walcheren.

Indicator		Aantal punten
Bestaand stedelijk gebied Z4	• Goes • Middelburg • Terneuzen • Vlissingen	50 punten
Krimpgebied	• Zeeuws-Vlaanderen • Vlissingen • Schouwen-Duiveland	50 punten

5.2.3. Innovatie

De projecten worden beoordeeld op de mate van innovatie. Dit is belangrijk om projecten met een vernieuwend onderdeel of concept een kans te geven, juist omdat innovatie hard nodig is om de problematiek van de herstructurering van de woningvoorraad aan te kunnen pakken: de oude recepten werken niet meer in de huidige context en de toekomstige problematiek.

Om innovatie te beoordelen is het van belang dat duidelijk wordt gemaakt welk onderdeel van het project innovatief is. Daarbij is het van belang dat het nog nooit op deze wijze in Zeeland of



erbuiten is uitgeprobeerd. Bij de beoordeling wordt tevens gekeken in hoeverre de vernieuwing elders in Zeeland herhaald kan worden. De vraag is dan ook of het concept reproduceerbaar is of dat het alleen in een specifieke/unieke situatie of locatie toegepast kan worden. De innovatie kan betrekking hebben op het vastgoed, maar ook op het proces of de financiering. Omdat het een subjectief begrip is, is een goede beschrijving en verbeelding van groot belang. Bij de beoordeling speelt een belangrijke rol of het innovatieve aspect vernieuwend is op de schaal van Zeeland, Nederland of

zelfs internationaal. De maximale 200 punten zijn alleen te scoren als het project op internationaal niveau vernieuwend is, 100 punten als het in Nederland nog nooit is vertoond. Als een project op Zeeuws niveau innovatief is, zodat het een voorbeeld is voor andere Zeeuwse projecten, dan is de score 50 punten. De mate van 'innovativiteit' kan ook tussen deze niveaus liggen, de score zal navenant zijn.

Essentieel is dat de innovatie 'reproduceerbaar' is, dus ook in andere gevallen toepasbaar. Als dat niet het geval is en het niet als voorbeeld of inspiratiebron gebruikt kan worden, kunnen geen punten gescoord worden op dit onderdeel.

Van de aanvrager wordt medewerking verwacht om de resultaten van het project, met name het innovatieve aspect, te delen met anderen in publicaties, interviews etc.

Indicator	Max. aantal punten
• <i>Nooit eerder toegepast in Zeeland</i>	50 punten
• <i>Nooit eerder toegepast in Nederland</i>	100 punten
• <i>Nooit eerder internationaal toegepast</i>	200 punten

5.2.4. Cultuurhistorie

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?

In Zeeland gaat het om 19 beschermde stads- en dorpsgezichten. Bij ruimtelijke ontwikkeling dient ingespeeld te worden op de aanwezige kwaliteiten, daarvan dient gebruik te worden gemaakt en daarop dient te worden voortgebouwd. In Zeeland zijn twee zogenaamde 'nationale wederopbouwgebieden' benoemd: het Landelijk gebied Walcheren (dat in dit verband minder relevant lijkt) en de kern Oostburg.

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
<i>Omgang met architectuur, stedenbouwkundige verbindingen en cultuurhistorische waarden</i>	50 punten

5.2.5. Duurzaamheid

De projecten worden beoordeeld op de mate van duurzaamheid. De score sluit aan op de regelgeving en subsidieregelingen vanuit de Rijksoverheid. Via de ISDE (Investeringsubsidie Duurzame Energie) is een bijdrage op een warmtepomp en zonneboiler aan te vragen. Om bij het aspect 'Duurzaamheid' punten te scoren ligt de lat hoog. Hieronder wordt per fysieke ingreep toegelicht op welke manier punten voor duurzaamheid worden toegekend.



Samenvoeging van twee of meer woningen:

Bij samenvoeging van twee of meer woningen leveren energiebesparende maatregelen door isolatie, warmteterugwinning en verbetering van de ventilatie de meeste punten op. Deze maatregelen dragen het meest bij aan een lagere energiebehoefte. Het toepassen van zonnecollectoren is standaard geworden en scoort geen punten op het gebied van duurzaamheid. Voor zonnepanelen geldt het lage BTW tarief en extra stimulans is niet nodig.

Maatregelen duurzaamheid bij samenvoeging	Punten
• 2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel	30
• 2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron	50
• 3 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron	80
• Zeer energiezuinig pakket	100

Sloop en nieuwbouw:

Wanneer de nieuw te bouwen woning wordt gebouwd volgens de geldende richtlijnen of Bouwbesluit, dan scoort het project geen punten op het gebied van duurzaamheid. In deze categorie kunnen alleen punten worden gescoord, wanneer de nieuw te bouwen woning volledig aan het zogenaamde “zeer energiezuinig pakket” voldoet. Het project scoort dan 100 punten.

Maatregelen duurzaamheid bij sloop en nieuwbouw	Punten
• Zeer energiezuinig pakket	100

Toekomstbestendig omvormen van 3 of meer aaneengesloten particuliere woningen:

Bij het toekomstbestendig maken van 3 of meer aaneengesloten particuliere woningen worden de woningen levensloopbestendig en/of energieneutraal. Als de woningen energieneutraal worden gemaakt, en dus voldoen aan het zeer energiezuinige pakket, scoort het project de maximale score van 100 punten. Als de woningen alleen levensloopbestendig worden gemaakt, maar er wel energiebesparende maatregelen worden genomen kan het project ook punten scoren op het gebied van duurzaamheid.

Maatregelen duurzaamheid bij toekomstbestendig maken van 3 of meer aaneengesloten particuliere woningen	Punten
• 2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel	30
• 2 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron	50
• 3 energiebesparende en 1 aanvullende maatregel en 1 duurzame warmtebron	80
• Zeer energiezuinig pakket	100

Sloop van ongewenste sociale/vrije sector huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen

Bij het slopen en het niet of minder in aantal terugbouwen van zowel sociale als vrije sector huurwoningen kunnen projecten alleen punten scoren op het gebied van duurzaamheid als de nieuw te bouwen woningen volledig aan het zeer energiezuinig pakket voldoen. Woningcorporaties en particuliere verhuurders kunnen hierbij in tegenstelling tot particulieren in plaats van 100 punten maximaal 80 punten scoren.

Maatregelen duurzaamheid bij Sloop van ongewenste sociale/vrije sector huurwoningen en het niet of minder in aantal terugbouwen van woningen	Punten
• Zeer energiezuinig pakket	80

Toelichting energiebesparende maatregelen, aanvullende maatregelen, warmtebronnen en zeer energiezuinig pakket

Energiebesparende maatregelen die te nemen zijn: spouwmuurisolatie, gevelisolatie, dakisolatie, vloer- of bodemisolatie en hoogrendementsglas, waarbij wordt verstaan onder:

– *spouwmuurisolatie*:

het isoleren van spouwmuren in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [$\text{m}^2\text{K/W}$] (minimaal 13 m^2);

– *gevelisolatie*:

het isoleren van de binnen- of buitengevel met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [$\text{m}^2\text{K/W}$] (minimaal 13 m^2);

– *dakisolatie*:

het isoleren van het dak in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [$\text{m}^2\text{K/W}$] (minimaal 15 m^2);

– *vloer- of bodemisolatie*:

het isoleren van de vloer of de bodem in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [$\text{m}^2\text{K/W}$] (minimaal 20 m^2);

– *hoogrendementsglas*:

* het vervangen van glas in de thermische schil door HR++ glas of triple-glas (minimaal 8 m^2);

* *HR++ glas*: glas met een maximale U-waarde van 1,2 [$\text{W/m}^2\text{K}$];

* *triple-glas*: glas met een maximale U-waarde van 0,7 [$\text{W/m}^2\text{K}$].

Aanvullende maatregelen:

- het vervangen van een deur in de gevel door een isolerende deur met een maximale U-waarde van 2,0 [$\text{W/m}^2\text{K}$];
- bij het voor de eerste keer toepassen van triple-glas: het vervangen van een kozijn door een isolerend kozijn met een maximale U-waarde van 1,5 [$\text{W/m}^2\text{K}$];
- het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie;
- het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning met een rendement van ten minste 90%;
- het voor de eerste keer aanleggen van een douche met een systeem om douchewater voor te verwarmen met afvalwater (douche warmteterugwinning) met een rendement van ten minste 50%;
- het voor de eerste keer aanleggen van een douchebak met een systeem om douchewater voor te verwarmen met afvalwater (douchebak warmteterugwinning) met een rendement van ten minste 50%.
- het waterzijdig inregelen van de CV.

Warmtebronnen

Het toepassen van een warmtepomp of zonneboiler, zoals omschreven in de ISDE regeling.

Zeer energiezuinig pakket

Het is een samenhangend pakket maatregelen, uitgevoerd in de gehele woning bestaande uit:

1. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met warmteterugwinning

2. De isolatiewaarden in een zeer energiezuinig pakket zijn:

- 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: ten hoogste U 0,7 [W/m²K]; en
- e. voor de kozijnen en deuren in de gevel: ten hoogste U 1,5 [W/m²K].

Indicator	Max. aantal punten
Energiepakketten en duurzame warmtebronnen conform landelijke subsidieregelingen energiebesparing eigen huis en investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)	100 punten

6. Begrippenlijst

Aanvrager

Een aanvrager is diegene die een aanvraag doet voor een PIW subsidie voor zijn of haar project. De aanvraag van een PIW subsidie voor een project kan door een ieder gedaan worden, bijvoorbeeld door een burger, een verenigde groep van burgers, een bedrijf, een woningcorporatie of een overheidsinstantie.

Gemeentelijke instemming

Een project krijgt gemeentelijke instemming via een (gemandateerd) B&W besluit, waarbij de gemeente aangeeft dat het voorgenomen project vooralsnog geen bezwaren oplevert voor het gemeentelijk beleid of geldende verordeningen.

Grens Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)

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 in infrastructuur (artikel 1.1.1. Besluit ruimtelijke ordening).

De kwalificatie bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

De overige geclusterde bebouwing zoals landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen, gehuchten) blijft vallen onder de bepalingen van het landelijk gebied c.q. buitengebied.

Doorslaggevend of een project binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, is de beoordeling hiervan door het projectteam PIW.

Herstructureringsproject

Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij ongewenste, incurante woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad of vervangen door of verbouwd tot toekomstbestendige, courante woningen, waarbij soms ingrepen in de infrastructuur en openbare ruimte nodig zijn.

Landelijke bebouwingsconcentratie

Hiermee worden bedoeld 'buurtschappen' of 'gehuchten' (ouderwetse aanduiding) met overwegend een woonfunctie die worden onderscheiden van dorpen, steden en woonkernen. Het betreft concentraties van bebouwing in het landelijk gebied (het buitengebied) die niet vallen binnen de grens 'Bestaand stedelijk gebied'. Voor de vraag of sprake is van een zodanige landelijke bebouwingsconcentratie is bepalend dat sprake is van een concentratie van bebouwing met een zeker aaneengesloten karakter. De grens van de landelijke bebouwingsconcentratie eindigt daar waar de bebouwing zijn aaneengesloten karakter verliest. Solitaire woningen in het landelijk gebied worden niet tot de hier bedoelde bebouwingsconcentraties gerekend.

Het gaat om een concentratie van woningen met een woonbestemming, die aangrenzend aan of dicht bij elkaar staan, in elkaars zicht, en waarbij de staat van het project direct invloed heeft op de waarde van de omliggende woningen.

Doorslaggevend of een project binnen een landelijke bebouwingsconcentratie ligt, is de beoordeling hiervan door het projectteam PIW.

Levensloopbestendige woning

Een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken 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 zogenoemde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

Nieuwbouw van een woning

Het bouwen van een woning, waarbij de regels van toepassing zijn inzake nieuwbouw die in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen.

Nul-op-de-meter/energieneutrale woning

Woning die met een normaal leefpatroon en een hoog comfortniveau op jaarbasis voldoende energie opwekt om te voorzien in het huishoudelijk verbruik (elektra, warm water, koken, verwarming).

Ongewenste particuliere woning(voorraad)

Hiermee wordt bedoeld het deel van de woningvoorraad dat nu of in de toekomst het overschot vormt. Het gaat om het minst aantrekkelijke deel van de woningvoorraad waar leegstand ontstaat indien het aanbod de vraag overstijgt in een gebied. De onaantrekkelijkheid kan veroorzaakt worden door een scala van redenen, bijvoorbeeld een verouderde indeling,



ernstig achterstallig onderhoud, verloederde staat of onaantrekkelijke woonomgeving. Dit soort woningen doet als het ware niet meer mee op de woningmarkt.

Een eenduidig en overal geldende definitie is hiervoor niet te geven: voor de PIW voldoet een woning hieraan indien het gaat om een woning met een maximale WOZ-waarde (inclusief bijbehorende grond) van € 170.000 en een bouwjaar van vóór 1 januari 1975.

Onttrokken woning

Een woning die geen deel meer uitmaakt van de woningvoorraad omdat het pand fysiek is gesloopt en niet meer teruggebouwd waarbij de bestemming 'Wonen' niet meer van toepassing is of samengevoegd is met (een) andere woning(en), waarbij het adres/huisnummer is komen te vervallen, via Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG).

Particuliere verhuurder

Een particuliere verhuurder is iemand die een woning in de vrije sector verhuurt zonder dat daar een woningcorporatie of woningbouwvereniging bij betrokken is.

Project

Een project waarvoor een PIW subsidie wordt aangevraagd. Het project kan deel uitmaken van een omvangrijker (herstructurerings)project.

Regionale Woningmarktafspraken

Afspraken die gemeenten binnen een regio met elkaar maken over de omvang en kwaliteit van te bouwen en herstructureren woningen in de komende tien jaar. Deze afspraken zijn voorgeschreven in het Omgevingsplan Zeeland 2018 en dienen als randvoorwaarde voor het kunnen beschikken van een PIW subsidie. De regionale woningmarktafspraken (akkoord bevonden door het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland) worden gepubliceerd op de website van de Provincie Zeeland: www.zeeland.nl.

Sloop van een woning

Van sloop is sprake indien de woning geheel wordt verwijderd, met inbegrip van de fundering. Het slopen van een woning op een paar muren na om op die manier onder strengere regels op

het gebied van energieverbruik en andere eisen uit te komen past immers niet binnen de doelstellingen van de Provinciale Impuls Wonen.

Voor monumenten en woningen in een beschermd stads- of dorpsgezicht kan hierop een uitzondering worden gemaakt, indien de benodigde omgevingsvergunning vereist dat een beeldbepalende gevel gehandhaafd dient te blijven.

Taxatiewaarde

De officiële waardebeoordeling van het huis op een bepaald moment. De taxatie dient opgesteld te zijn door een erkende taxateur.

Toetsingscriteria

Instrument van de Provincie Zeeland om projecten te kunnen beoordelen en prioriteren.

Transformatieproject

Een complexe ruimtelijke ontwikkeling waarbij de locatie een functieverandering ondergaat (transformeert) in hoofdzaak naar de bestemming Wonen, vaak gepaard gaand met saneringsopgaven en grote (voor)investeringen in de openbare ruimte door de aanleg van een nieuwe wegenstructuur, openbaar groen en waterbuffering.

Verduunningspercentage

Percentage dat verkregen wordt wanneer het aantal woningen dat onttrokken is aan de woningvoorraad wordt gedeeld door het oorspronkelijke aantal woningen in een afgebakend gebied.



Woning

Gebouw met individueel adres, een eigen nutsaansluiting, al dan niet grondgebonden, bedoeld én geschikt om in te wonen, waarop de bestemming Wonen rust. Het gaat hierbij niet om bedrijfswoningen en 1- of 2-kamerappartementen. Bij het toetsen van de randvoorwaarden en vaststellen of het feitelijk om een woning gaat, geldt de ter plaatse waargenomen situatie.

Woningvoorraad

Het totaal van koop- en huurwoningen in Zeeland dat voor bewoning geschikt is.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de woning is de door de gemeente geschatte marktwaarde op de waardepeildatum, inclusief bijbehorende grond.