

Plan van aanpak

t.b.v. aanvraag subsidie Gebiedsgerichte Aanpak Wonen 2024

<PROJECTNAAM>

<CONTACTPERSOON>

<GEMEENTENAAM>

Voor u ligt een dummy voor een plan van aanpak voor de gebiedsgerichte aanpak wonen. In dit plan kunt u de onderbouwing geven voor de antwoorden die u gegeven heeft in het aanvraagformulier voor de subsidie. Als u al een uitgebreid projectplan voor dit project heeft, waarin de hieronder gevraagde aspecten terugkomen, dan kunt u zich beperken tot verwijzingen naar dit projectplan en aanvullingen op ontbrekende onderwerpen. Als u dit dummy plan van aanpak volgt, dan weet u zeker dat wij de beschikking hebben over alle informatie die nodig is om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen en te vergelijken met andere aanvragen. Voor meer achtergrondinformatie verwijzen wij naar de regeling en de toelichting daarop in hoofdstuk 26 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023.

Inhoud

1. Algemene beschrijving	4
1.1 Aanleiding voor het project	4
1.2 Locatie	4
1.3 Aard van de aanpak	4
1.4 Toevoegen van kwaliteit	4
1.5 Betaalbare woningen	5
1.6 Gemeentelijke visie	5
1.7 Openbare ruimte	5
2. Ruimtelijke kwaliteit	6
2.1 Circulaire economie	6
2.2 Biodiversiteit	6
2.3 Klimaatadaptatie	7
2.4 Energietransitie	8
2.5 Belevingswaarde	8
3. Planning	8
4. Financieringstoelichting	9
5. Staatssteun	10

1. Algemene beschrijving

Geef in dit hoofdstuk een beschrijving van het project en de betrokken partijen.

1.1 Aanleiding voor het project

Geef hier een beschrijving van de knelpunten/problematiek en het doel van de gebiedsgerichte aanpak.

1.2 Locatie

Neem hier in ieder geval een kaart op, waarop het exploitatiegebied is aangegeven en waaruit blijkt welke bouwwerken en percelen de bedoelde locatie omvat.

1.3 Aard van de aanpak

Het gebiedsgericht verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad kan op verschillende manieren gebeuren: renovatie, transformatie, herstructurering, of een combinatie daarvan. De aard van de aanpak is bepalend voor de complexiteit van een project en de benodigde investeringen. Daarom worden de verschillende aanpakken verschillend gewaardeerd.

Beschrijf wat de aanpak inhoudt en geef daarbij aan welke onderdelen betrekking hebben op de subsidieaanvraag.

Geef duidelijk aan of er sprake is van renovatie, herstructurering en/of transformatie.

Geef (voor elke aanpak) aan om hoeveel woningen het gaat (aantal sloop, aantal toevoegingen, aantal renovatie). Maak daarbij onderscheid tussen particuliere woningen en corporatiewoningen.

Aanpak	Aantal sloop totaal		Aantal nieuwbouw	Aantal renovatie	
	Corporatie	Particulier		Corporatie	Particulier
Renovatie					
Transformatie					
Herstructurering					

Voeg tekeningen of schetsen van de bestaande en gewenste situatie toe

1.4 Toevoegen van kwaliteit

De regeling wil een bijdrage leveren aan het overkoepelende doel om voldoende woningen te realiseren die voldoen aan de behoefte. Hiervoor is het nodig dat er woningen toegevoegd worden, waar nu een tekort aan is. Dit zijn vooral woningen die geschikt zijn voor ouderen (en waarmee verhuisketens op gang gebracht kunnen worden), woningen voor starters die behoefte hebben aan een betaalbare koopwoning of aan een alternatief als een koopwoning nog een te grote stap is en woningen voor mensen met een hoger inkomen voor wie koop gezien de persoonlijke situatie niet wenselijk is.

Beschrijf hier waarom er sprake is van een verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Geef bij renovatie in ieder geval aan of de woningen levensloopbestendig worden en/of er sprake is van energiemaatregelen. Als er verdergaande energiemaatregelen getroffen worden dan wettelijk voorgeschreven kunt u dat verderop aangeven in het hoofdstuk Ruimtelijke kwaliteit.

Vul bij voorkeur in onderstaande tabel de aantallen in:

Type woning	Sociale huur	Middeldure huur	Koop tot 390.000	Koop boven 390.000	Totaal
Totaal aantal*					
Nultredenwoning					
Geclusterde woning					
Zorggeschikte woning					
Flexwoning					
Overig					

*het totaal aantal kan kleiner zijn dan de som van de aantallen eronder als er woningen zijn die aan de eisen van meerdere type woningen voldoen

1.5 Betaalbare woningen

In de Zeeuwse Woondeal is afgesproken dat 2/3 van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar is. Om die reden kan er alleen subsidie verkregen worden als een deel van de gerenoveerde of nieuwe woningen betaalbaar is.

Geef aan op welke wijze dit project bijdraagt aan de doelstelling van de Zeeuwse Woondeal om voor 2/3 deel betaalbare woningen te realiseren. Gebruik daarbij bij voorkeur onderstaande tabel.

	Aantal woningen
Huurwoningen:	
• Huurprijs onder liberalisatiegrens	
• Huurprijs tussen liberalisatiegrens en bedrag behorende bij 186 WWS-punten	
• Huurprijs hoger dan bedrag behorende bij 186 WWS-punten	
Koopwoningen:	
• Koopprijs hoger dan € 390.000	
• Koopprijs hoger dan € 390.000	

1.6 Gemeentelijke visie

Geef de naam van de gemeentelijke visie (bijvoorbeeld masterplan, dorpsvisie, omgevingsvisie, totaalplan binnenstad...) waarin de ontwikkeling van het gebied genoemd is.

Geef een onderbouwing op welke wijze deze aanpak past binnen deze visie.

1.7 Openbare ruimte

De openbare ruimte heeft een grote impact op de leefbaarheid van een buurt. Vooral als deze veilig is en uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten, levert de openbare ruimte een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

Geef een onderbouwing op welke wijze en in welke mate het project bijdraagt aan een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Geef daarbij in ieder geval aan welke inrichtingsmaatregelen getroffen worden en hoe die bijdragen aan:

- Bevorderen van de leefbaarheid

- Uitnodigen tot een gezonde leefstijl middels veilige beweegplekken voor kinderen en ouderen
- Centraal stellen van de wandelaar en de fietser
- Uitnodigen tot spelen en ontspannen middels aantrekkelijk groen
- Uitnodigen tot ontmoeten middels het plaatsen van bijv. bankjes en tafels
- Bevorderen van toegankelijkheid voor alle gebruikers:
 - Veilige en gebruiksvriendelijk padenstructuur voor ouderen en minder validen
 - Veilig en gebruiksvriendelijk voor kinderen om te spelen
- Bevorderen van de aankleding van de woonomgeving
 - Aantrekkelijk groen, gemeenschappelijke tuinen
 - Een inrichting die bijdraagt aan de identiteit van een stad of dorp
 - Het benadrukken van cultuur en erfgoed

2. Ruimtelijke kwaliteit

Een gebiedsgerichte aanpak krijgt extra kwaliteit als ook andere doelen meegekoppeld worden en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Het gaat dan om doelen waarvoor in de Zeeuwse Omgevingsvisie en vaak ook op nationaal en Europees niveau doelen voor geformuleerd zijn. Om deze doelen te halen is het nodig dat hiervoor bij iedere ontwikkeling aandacht is.

Onderbouw op welke wijze de gebiedsgerichte aanpak extra kwaliteit levert door middel van bovenwettelijke maatregelen die bijdragen aan de volgende doelen:

2.1 Circulaire economie

Het landelijke doel is om in 2030 voor 50% circulair te zijn. Het gaat dan om het sluiten van kringlopen, hergebruik van grondstoffen en waardebehoud van bouwmaterialen.

Beschrijf of en op welke manier u binnen dit project een bijdrage levert aan het nationale doel voor circulaire economie.

Geef daarbij in ieder geval aan of en in welke mate:

- hergebruikte materialen worden toegepast voor de constructie van de gebouwen of de gevelafwerking
- constructieve elementen worden toegepast die na sloop weer hergebruikt kunnen worden
- isolatiemateriaal of de constructie bestaat uit biobased materialen

2.2 Biodiversiteit

In de Zeeuwse Omgevingsvisie is als doel opgenomen dat in 2050 de biodiversiteit in het stedelijk gebied is hersteld. Dit kan alleen als bij ingrepen en veranderingen uitgegaan wordt van een natuurinclusieve inrichting.

Geef een omschrijving van de wijze waarop u de biodiversiteit in het gebied wilt bevorderen. Ga zo mogelijk in op de specifieke soorten en geef daarbij aan waarom de omgeving geschikt is voor deze soorten of hoe deze geschikt wordt gemaakt voor deze soorten

Geef daarbij in ieder geval een toelichting op de maatregelen die u in het aanvraagformulier hebt aangevinkt en specificeer deze in onderstaande tabel.

Maatregel	Specificatie
Groen (sedum) dak	Totaal oppervlak dak: Oppervlak sedum dak: Percentage sedum dak van totaal:
Groen (sedum, grassen en kruiden) dak	Totaal oppervlak dak: Oppervlak sedum/gras/kruiden dak: Percentage sedum/gras/kruiden dak van totaal:
Gevelgroen	Totale breedte van de gevel: Breedte gevelgroen: Percentage breedte gevelgroen:
Nestkasten voor vogels	Totaal aantal gebouwen in het project: Totaal aantal nestkasten: Voor vogelsoort(en):
Zomerverblijfplaatsen voor vleermuizen	Totaal aantal gebouwen in het project: Totaal aantal zomerverblijven:
Kraamverblijf voor vleermuizen	Totaal aantal gebouwen in het project: Totaal aantal kraamverblijven:
Half verharding	Totaal oppervlak aan verharding: Oppervlak half open verharding: Percentage half open verharding:
Egelsnelweg: verbinden van alle tuinen en openbaar groen door openingen in erfafscheidingen	ja/nee
Natuurlijke afscheiding	Totale lengte erfafscheiding: Lengte natuurlijke erfafscheiding: Percentage natuurlijke erfafscheiding:
Openbaar groen/blauw	Totaal oppervlak van openbare ruimte: Oppervlak van groen/blauwe structuren: Percentage groen/blauwe structuren: Toelichting op de inrichting opnemen in de tekst en hoe die ten dienste staat van hierboven genoemde maatregelen.

2.3 Klimaatadaptatie

In 2050 is Zeeland klimaatbestendig en waterrobuust. In de Klimaatadaptatiestrategie is de afspraak opgenomen dat alles wat we in de buitenruimte doen klimaatadaptief wordt uitgevoerd. Dat betekent dat dit ook geldt voor een gebiedsgerichte aanpak gericht op wonen. Welke maatregelen worden getroffen is sterk afhankelijk van de situatie. Maatregelen zijn alleen nodig als er problemen zijn of worden verwacht in het gebied.

Geef een beschrijving van de bestaande en verwachte problemen op de locatie van het project op het gebied van hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Geef aan of en welke maatregelen u doorvoert om deze problemen op te lossen of te voorkomen.

2.4 Energietransitie

In de Zeeuwse Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen om in 2050 vrijwel geen CO₂ en andere broeikasgassen uit te stoten en voor de verwarming van gebouwen vrijwel geen fossiele brandstoffen te gebruiken. Aangezien de woningen die nu gebouwd worden er in 2050 nog staan is het aan te bevelen deze energieneutraal uit te voeren en bij renovatie verdergaande maatregelen door te voeren.

Geef per aanpak (renovatie, herstructurering, transformatie) een toelichting op de maatregelen die u in het aanvraagformulier hebt aangevinkt:

1. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met een minimaal rendement van 90% aan warmteterugwinning
2. isolatiemaatregelen met isolatiewaarden:
 - a. voor het dak: ten minste Rc 6,5 [m²K/W];
 - b. voor de gevel: ten minste Rc 5,0 [m²K/W];
 - c. voor de vloer: ten minste Rc 4,0 [m²K/W];
 - d. voor het glas (triple-glas en bijbehorende kozijnpanelen): ten hoogste U 0,7 [W/m²K];
 - e. voor de kozijnen: ten hoogste U 1,5 [W/m²K]; en
 - f. deuren in de gevel: ten hoogste U 1,0 [W/m²K].

2.5 Belevingswaarde

De belevingswaarde van bebouwing is van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Door de gebiedsgerichte aanpak kan de belevingswaarde een impuls krijgen of behouden blijven (door bijvoorbeeld karakteristieke bebouwing te behouden of in dezelfde stijl terug te bouwen). Waardevol is ook hoe wordt omgegaan met cultuurhistorisch erfgoed in het gebied. De ligging van het gebied speelt mee in de waardering.

Geef een beschrijving van het gebied en de beeldkwaliteit (ligt het achteraf of passeert er veel verkeer, worden karakteristieke elementen behouden, is er sprake van cultureel historisch erfgoed en hoe wordt daarmee omgegaan).

Voeg foto's toe.

Voeg een impressie van de toekomstige situatie toe.

3. Planning

Let op: u mag de planning ook separaat aanleveren

Maak een duidelijke planning waaruit blijkt welke activiteiten wel binnen de subsidieaanvraag vallen en welke niet

De tijdplanning toont in ieder geval aan:

- welke werkzaamheden van het project voor de indiening van de aanvraag zijn uitgevoerd;
- dat de uitvoering van het project binnen een jaar na beëindiging van de openstelling kan starten;
- dat het project uiterlijk binnen 3 jaar na het beëindigen van de openstelling kan worden afgerond.

Als de afronding van het project niet binnen 3 jaar mogelijk is, dan dient u hier te motiveren waarom dat niet kan en in het aanvraagformuliere verzoeken om af te mogen wijken van de eis het project binnen 3 jaar af te ronden.

4. Financieringstoelichting

Let op: u mag de financieringstoelichting ook separaat aanleveren

De financieringstoelichting van het project bevat in ieder geval:

- grond- en opstalexpluaties, waarbij uitgegaan wordt van nominale waarden;
- verwachte en verleende subsidies, behorende bij het exploitatiegebied;
- een onderbouwde raming van de kosten per maatregel, zoals opgenomen in het plan van aanpak.

Er wordt alleen subsidie verstrekt als er sprake is van een tekort op het project. Om te kunnen beoordelen of er binnen uw project sprake is van een tekort, is het noodzakelijk dat u ook de niet-subsidiabele kosten van het project inzichtelijk maakt. In de toelichting op de regeling staat een uitleg over de berekening van de subsidie.

Voor een goede beoordeling is het belangrijk dat er in de begroting gewerkt wordt met verschillende hoofdposten met een gedetailleerde uitsplitsing in de verschillende onderdelen en bij voorkeur ook inzicht in eenheidskosten (voor zover relevant), aantallen en totaalkosten. Uit de dekking moet blijken wat de verwachte opbrengsten zijn en wat de financiële inbreng van partijen is, inclusief die van de gemeente en (andere) subsidies. Let op dat de subsidie uit de regeling Gebiedsgerichte Aanpak Wonen nooit meer kan zijn dan 50% van de subsidiabele kosten en nooit meer dan het tekort.

Hieronder vindt u een voorbeeld van hoofdposten voor een begroting met het soort kosten dat daaronder valt:

1. Grondkosten
o.a. directe en indirecte kosten aankoop grond/vastgoed, sloopkosten, saneringskosten
2. Ontwerpkosten
o.a. kosten voor planologische procedures, onderzoeken, ontwerp gebouw en installaties
3. Infrakosten
o.a. bouw- en woonrijp maken (aanleg ondergrondse, bovengrondse infrastructuur, straatmeubilair, groen en bijbehorende ontwerp- en meetkosten). Neem hier ook de bij openbare ruimte genoemde maatregelen en de inrichtingsgebonden maatregelen voor ruimtelijke kwaliteit (biodiversiteit en klimaatadaptatie) herkenbaar op.
4. Ontwikkelingskosten
o.a. notaris verkoop, diverse leges, aansluitingen, promotie, OZB
5. Bouwkosten

o.a. kosten aannemer en bouwmaterialen. Neem hier de gebouwgebonden maatregelen die u doorvoert tbv ruimtelijke kwaliteit (energie, circulaire economie, biodiversiteit en klimaatadaptatie) herkenbaar op.

6. Rentekosten

Rentekosten grond en overige rentekosten

Voorbeeld opgave grondkosten (fictieve niet reële bedragen):

	Post	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Per eenheid	Totaal
1.	GRONDKOSTEN					
1.1	Aankoop grond	1000	m2	€ 50,00	/m2	€ 50.000,00
1.2	Aankoop vastgoed		-	-	-	
	Verenigingsgebouw	1				€ 1.000.000,00
	Woningen straat x	10				€ 2.000.000,00
1.3	Notaris en kadaster					€ 2.000,00
1.4	Sloopkosten	800	m3	€ 10,00	/m3	€ 8.000,00
1.5	Sanering grond	100	m3	€ 100,00	/m3	€ 10.000,00
1.6	Asbestsanering pand	10	m2	€ 50,00	/m3	€ 500,00
..					
	TOTALE GRONDKOSTEN					€ 3.070.500,00
2.	ONTWERPKOSTEN					
..	..					

5.Staatssteun

U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de staatssteunregels. Omdat de provincie een aanvraag toetst op uitvoerbaarheid van het project, is het toch van belang dat u hier inzicht verschaft in de wijze waarop u binnen dit project voldoet aan de staatssteunregels.

Leg duidelijk uit op welke manier u voldoet aan staatssteunregels.