



Evaluatieverslag Provinciale Impuls Wonen

Ronde 7 (2018)

Evaluatieverslag Provinciale Impuls Wonen

Ronde 7 (2018)

December 2018

Leonie Posthumus-Wouters

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Waarom ook al weer de PIW?	4
2. Zevende ronde PIW	6
2.1. Verloop van de zevende ronde PIW	6
2.2. Resultaten	6
2.3. Gesubsidieerde projecten zevende ronde PIW 2018	10
2.4. Evaluatie	10
3. Evaluatiepunten	11
3.1. Inloopavonden	11
3.2. Beoordeling en punten toekenning	11
3.3. Categorieën en randvoorwaarden	12
3.4. Administratief	14
Colofon	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2013 heeft de eerste ronde van de Provinciale Impuls Wonen (PIW) plaatsgevonden. Daarna zijn in de vier daarop volgende jaren nog 5 rondes gevolgd, waarvan twee in 2016. Iedere ronde is geëvalueerd en verbeterpunten zijn vastgelegd en uitgevoerd in iedere volgende ronde. Zo ook in de zevende ronde in 2018. Gemeenten, aanvragers van subsidie, woningcorporaties, wijk- en dorpsraden en de externe adviseurs zijn gevraagd naar hun bevindingen. Daarnaast hebben de medewerkers die betrokken waren bij de beoordeling van de PIW in de loop van het proces een lijst bijgehouden van aandachtspunten. Het betrof met name punten ter verbetering en verduidelijking van het proces. In deze notitie worden de reacties geanalyseerd, wordt de doelstelling van de PIW afgezet tegen de resultaten van de zevende ronde en wordt een voorstel gedaan voor aanpassingen voor de achtste ronde in 2019.

Vertrekpunt bij de evaluatie was de volgende probleemstelling:

'Wat zijn de leerpunten die verzameld zijn tijdens en na het verloop van de vierde en vijfde ronde van de PIW en in hoeverre leidt dit tot aanpassing van de subsidieregeling'.

Bij de evaluatie gaat het om:

- *Het interne proces, de behandeling en beoordeling van de PIW projectaanvragen;*
- *Hoe de externe partijen de zevende ronde ervaren hebben en in hoeverre zij aanleiding zagen tot verbeteringen;*
- *In hoeverre de (tussen)resultaten van de PIW bijdragen aan de doelstelling ervan, en of dit aanleiding geeft tot bijstelling van de regeling bijvoorbeeld met andere aandachtsgebieden.*

1.2. Waarom ook al weer de PIW?

Met de Provinciale Impuls Wonen wil de provincie de particuliere woningvoorraad van Zeeland geschikt maken voor de toekomst. De toekomstige woningbehoefte verandert als gevolg van hogere kwaliteitseisen die mensen stellen en 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 typen 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.

nummeraanduiding Knol 14 (Hoek) (14020/6)

Adres id: 14020
Cyclusvolgnummer: 6
Adresnummer: 0715200000014020
Status: Naamgeving ingetrokken
Type nummeraanduiding: Verblijfsobject
Openbare ruimte: Knol (Weg, Hoek) (571/3)
Afwijkende woonplaats:
Huisnummer: 14
Huisletter:
Toevoeging:
Aanduiding:
Postcode cijfers: 4542
Postcode letters: PX
Lok. omschrijving:
Begindatum geldigheid: 29-9-2015 0:00:00

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 een groot deel van de bestaande voorraad zijn houdbaarheidsdatum daarmee ruimschoots overschreden heeft. 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. Zevende ronde PIW

In 2018 is één ronde PIW gehouden. Voor deze ronde was een budget beschikbaar van € 1.000.000. Besluitvorming over deze ronde heeft in juli 2018 plaatsgevonden. Om duidelijkheid te geven aan subsidieaanvragers, zijn bij de zevende ronde van de PIW dezelfde randvoorwaarden gehanteerd en zijn de door te voeren duurzaamheidsmaatregelen met bijbehorende puntenscores vereenvoudigd.

2.1. Verloop van de zevende ronde PIW

De zevende subsidieronde is op 19 maart 2018 opengesteld. Aanvragen konden vanaf die datum tot en met 20 april 2018 worden ingediend.

Tijdens de fase van indiening zijn in de verschillende regio's inloopbijeenkomsten georganiseerd. Doel van de inloopbijeenkomsten is om in overleg met de subsidieaanvrager het plan te bekijken en ondersteuning te bieden bij het komen tot een goede aanvraag.

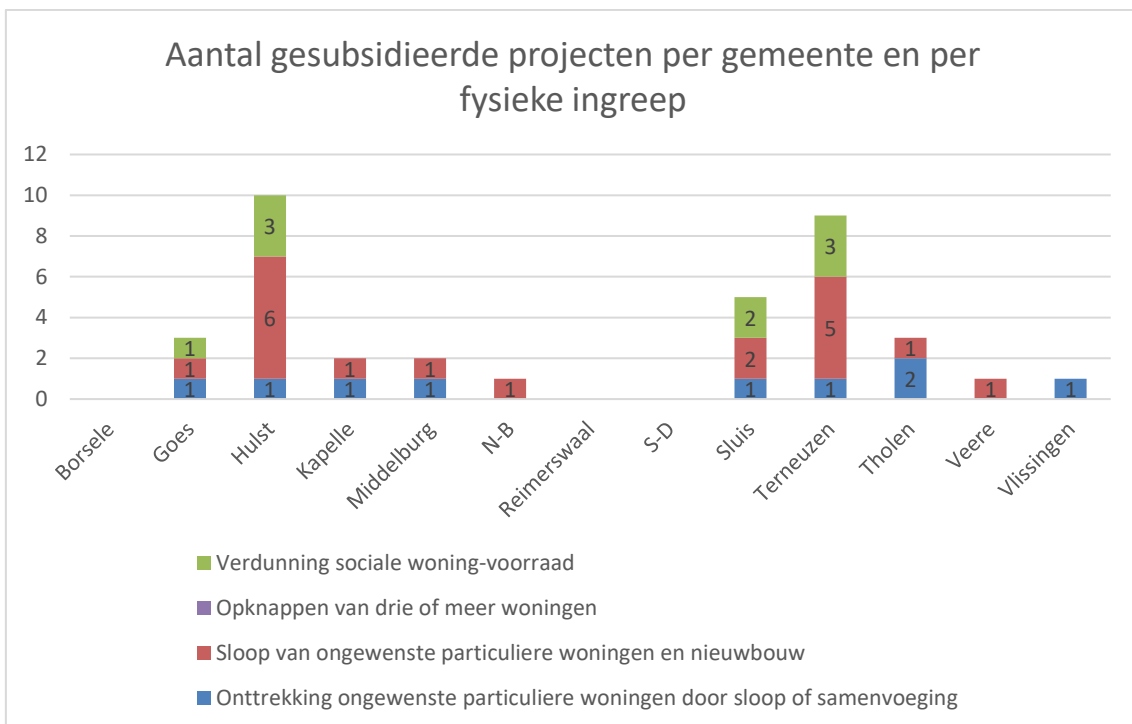
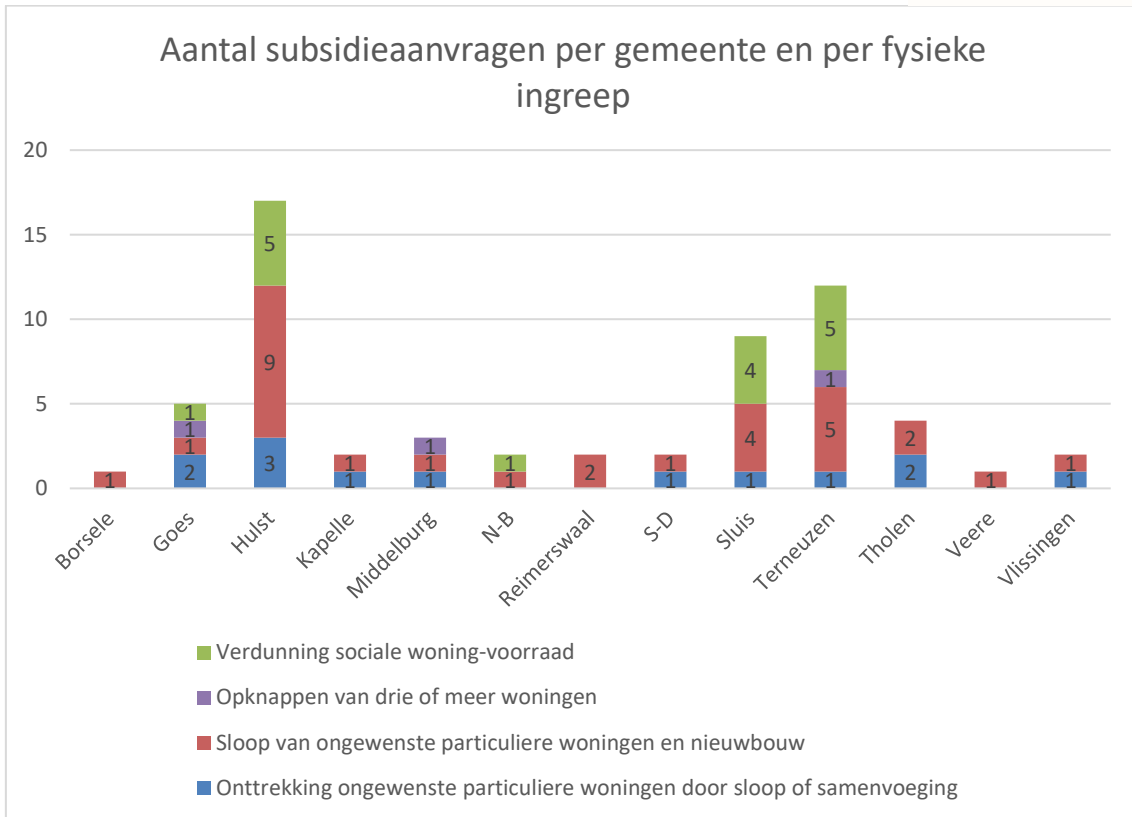
Na sluiting van de indieningstermijn zijn afspraken gemaakt met de subsidieaanvrager om het project te bezoeken. Doel van de bezoeken is een goed beeld te krijgen van de uitgangssituatie en de aanvrager de gelegenheid bieden om zijn subsidieaanvraag nader toe te lichten. Bij de beoordeling is advies ingewonnen bij de interne juristen en externe adviseurs (staatssteun en financiën). Voor de inhoudelijke beoordeling is gebruik gemaakt van interne deskundigen met expertise op het gebied van duurzaamheid, cultuurhistorie en leefomgeving.

2.2. Resultaten

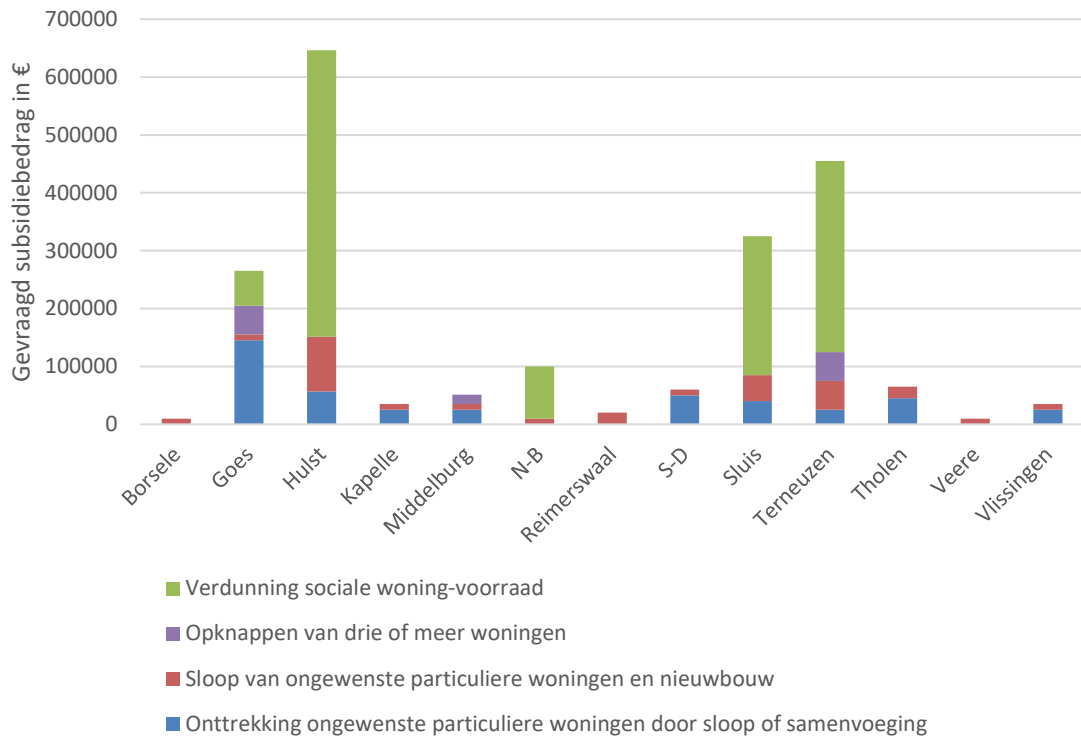
In totaal zijn er in de zevende ronde PIW 2018 62 subsidieaanvragen ontvangen. Eén project is door de aanvrager ingetrokken, 19 projecten voldeden niet aan de Algemene subsidieverordening Zeeland of hoofdstuk acht van het Algemeen Subsidiebesluit. Uiteindelijk voldeden 42 projecten wel aan de randvoorwaarden. Het totaal aangevraagde subsidiebedrag van deze 42 subsidieaanvragen bedroeg bijna € 1.420.000. Dit overschreed het totaal beschikbare subsidieplafond van € 1.000.000, waardoor 5 projecten niet gehonoreerd konden worden die wel voldeden aan de randvoorwaarden. Deze 5 projecten betroffen verdunning van de sociale huurwoningvoorraad.

Een analyse van de aanvragen laat zien dat twee derde afkomstig is van particulieren, net zoals in de drie voorgaande jaren. Een kwart van de aanvragen betreft verdunning van de sociale huurwoningvoorraad. Eén vijfde deel van de aanvragen betreft het verminderen van ongewenste particuliere woningen. Dit is een stuk lager dan in de twee voorgaande jaren. In deze ronde werd in de helft van de projecten subsidie gevraagd voor sloop en nieuwbouw van particuliere woningen. Aanvragen zijn afkomstig uit alle Zeeuwse gemeenten.

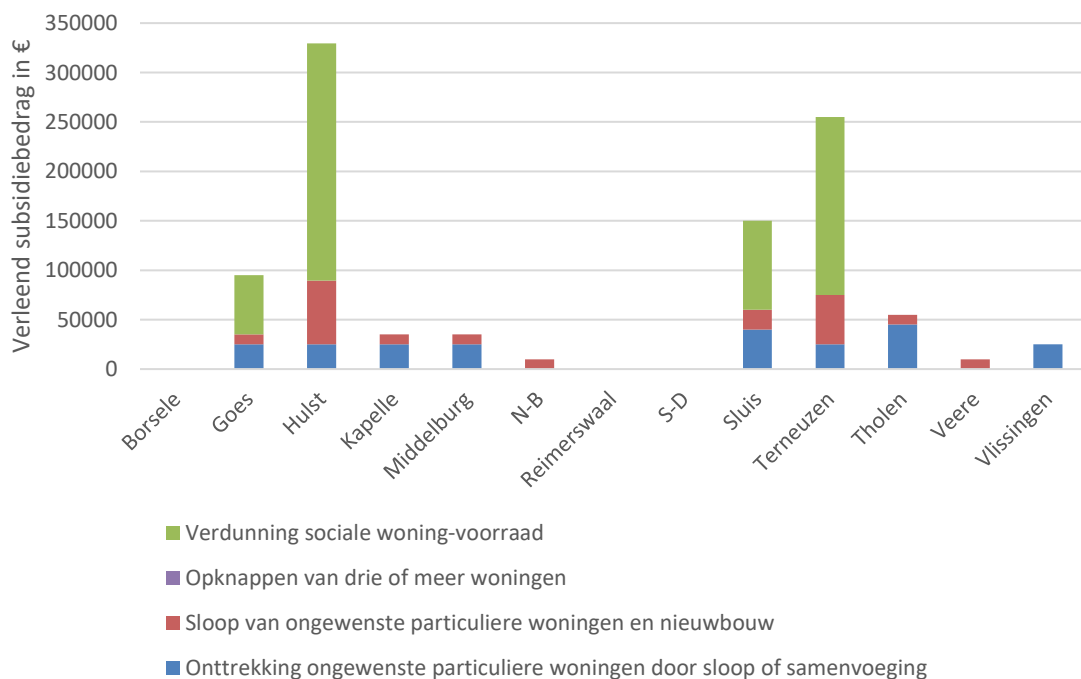
Onderstaande figuren zijn een weergave van de spreiding en verdeling van de subsidieaanvragen over de gemeenten, het soort aanvrager, het type fysieke ingreep en het gevraagde subsidiebedrag.

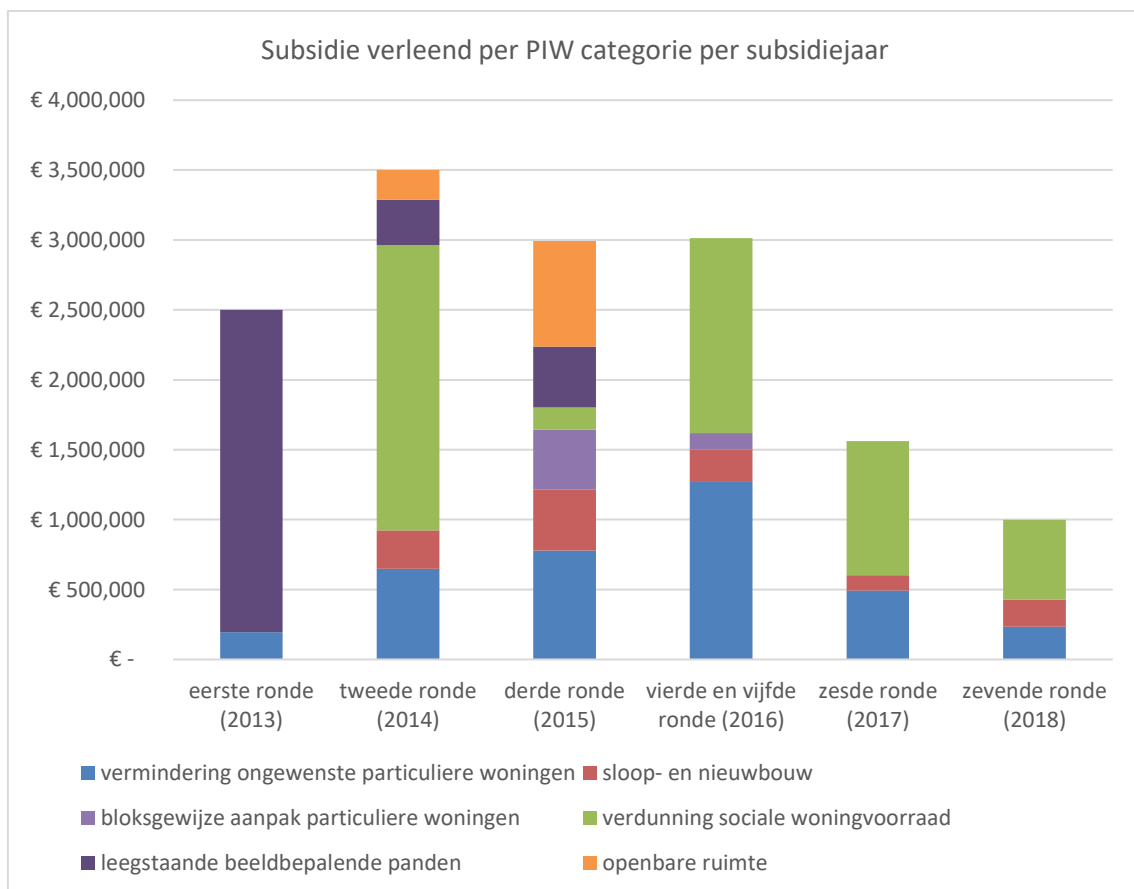
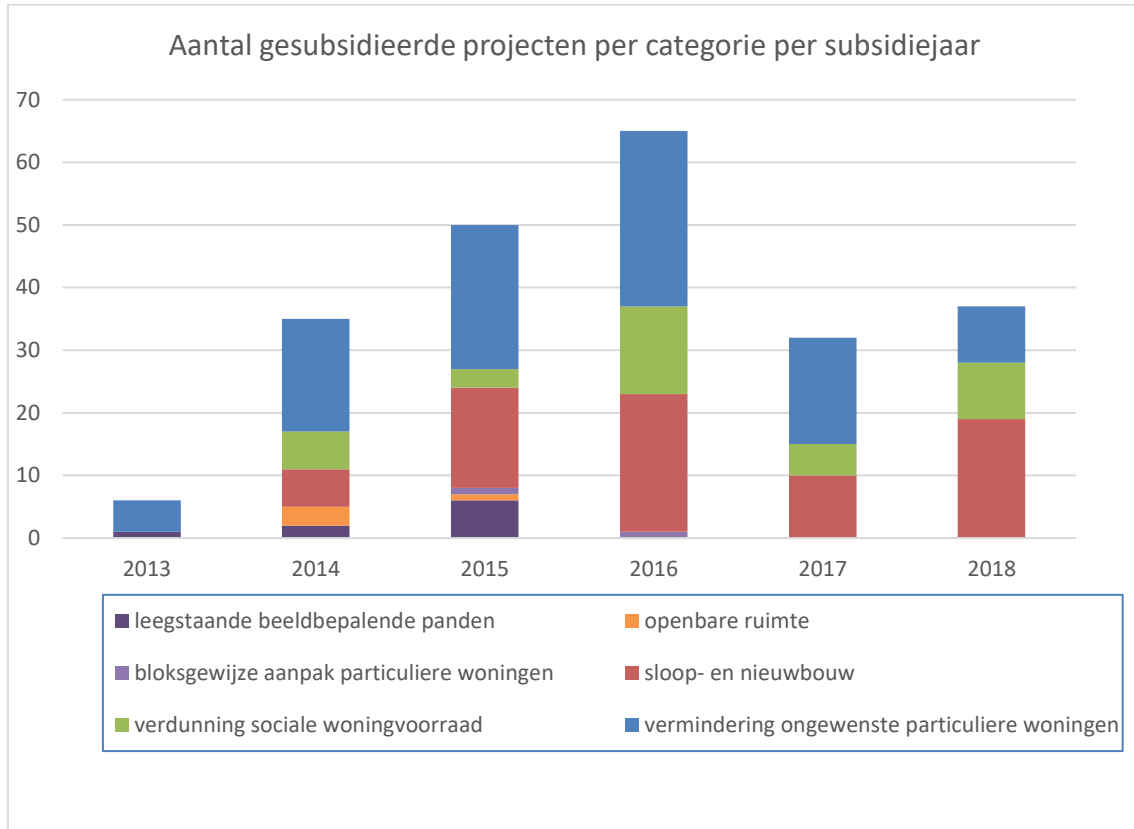


Som van de gevraagde subsidiebedragen per gemeente en per fysieke ingreep



Som van de verleende subsidiebedragen per gemeente en per fysieke ingreep





2.3. Gesubsidieerde projecten zevende ronde PIW 2018

In de zevende ronde van de Provinciale Impuls Wonen in 2018 zijn 37 projecten geselecteerd die gesubsidieerd worden. Het beschikte subsidiebedrag ligt tussen de € 10.000 en € 90.000 per project. In totaal worden 21 incurante particuliere woningen en 108 sociale huurwoningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 19 particuliere woningen en 70 sociale huurwoningen. Deze laatste zijn wél energiezuinig en levensloopbestendig. Daarnaast verdwijnen 7 incurante particuliere woningen door samenvoeging van 2 panden.

2.4. Evaluatie

Voor de evaluatie hebben alle subsidieaanvragers, de contactpersonen van de gemeenten, woningcorporaties en de dorpsraden een enquête ontvangen. De evaluatieronde heeft in totaal 12 reacties opgeleverd van particulieren, gemeenten, corporaties en een dorpsraad. Het betreft geen formele inspraakronde, maar wel een manier om inhoudelijk de juiste informatie op te halen waarmee de PIW regeling verbeterd kan worden. Daarbij heeft een interne evaluatie plaatsgevonden van het proces en de doelstellingen van de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen. De opmerkingen en verbetervoorstellen zijn gebundeld en worden per evaluatiepunt hieronder weergegeven. Telkens wordt vermeld wat er met de opmerkingen gedaan wordt in de achtste subsidieronde van de PIW.

3. Evaluatiepunten

3.1. Inloopavonden

Vooruitlopend op en tijdens de openstelling van de subsidietermijn zijn in de verschillende regio's inloopbijeenkomsten georganiseerd om bewoners te attenderen en informeren over de subsidieregeling. Soms bleken inwoners verkeerde verwachtingen te hebben van de regeling en dachten zij deze te kunnen gebruiken voor het opknappen van een individuele woning. Met uitzondering van één regio waren ook ambtenaren van de betreffende gemeente aanwezig om informatie te geven over lokale subsidieregelingen, waar deze personen alsnog terecht konden. Omdat dit duidelijk een meerwaarde had, willen we bij de volgende subsidieronde medewerkers van alle gemeenten waar we inloopavonden organiseren, vragen om aanwezig te zijn. Zowel subsidieaanvragers als het PIW-team ervaren de inloopavonden als zeer nuttig.

Tijdens deze ronde van de PIW is bij alle inloopavonden een Energie-Ambassadeur aanwezig geweest. Zij heeft potentiële subsidieaanvragers advies gegeven over duurzaamheidsmaatregelen, het rendement en kosten daarvan. Ook de inwoners die niet in aanmerking kwamen voor PIW-subsidie omdat zij hun woning gingen verbouwen, konden wel in gesprek met de Energie-Ambassadeur over bijvoorbeeld betere isolatie van hun woning. Dit is een waardevolle toevoeging aan de inloopavonden gebleken.

Kort samengevat:

- *Bij de inloopavonden de aanwezigheid van de Energie-Ambassadeur continueren.*
- *Aan alle gemeenteambtenaren van gemeenten waar inloopavonden worden georganiseerd vragen om hun aanwezigheid.*

3.2. Beoordeling en punten toekenning

Ook in 2018 zijn alle projecten waarvoor subsidie is aangevraagd bezocht door twee personen vanuit de Provincie. De bezoeken leveren in bepaalde gevallen veel aanvullende informatie op. Ook door de subsidieaanvragers worden de bezoeken als zinvol ervaren. Het biedt personen de mogelijkheid om hun plan te laten zien en een mondelinge toelichting te geven. Daarbij levert het bezoek informatie op over de uitgangssituatie van een project en kan een beeld worden gevormd van de mogelijke kwaliteitswinst die behaald wordt door uitvoering van het project.

Corporatie: "Het bezoek aan het project is een heel sterk initiatief. Dit verloopt prettig en in een goede sfeer."

Voor de beoordeling van de aspecten 'ruimtelijke impact', 'bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad' en 'duurzaamheid' is intern een heldere indeling toegepast hoeveel punten voor welk onderdeel wordt toegepast. Dit heeft een gelijkwaardige beoordeling van alle projecten tot gevolg. Echter, door de uniforme beoordeling, is het risico aanwezig dat meerdere projecten hetzelfde aantal punten scoren. Voor de rangschikking van deze projecten met dezelfde puntenscores zullen we toetsbare criteria bedenken. De toe te passen indeling voor toekenning van punten bij deze criteria zullen voor de volgende ronde in de Nota Provinciale Impuls Wonen achtste ronde 2019 worden opgenomen.

In het hoofdstuk duurzaamheid van de nota PIW zesde ronde 2017 stonden veel termen en waarden die voor subsidieaanvragers vaak onduidelijk waren. In overleg met de Energie-Ambassadeur hebben we een helder overzicht gemaakt van duurzaamheidsmaatregelen die duidelijk zijn voor subsidieaanvragers. Aan dit overzicht was tevens een indicatieve puntenscore gekoppeld, zodat aanvragers konden zien hoeveel punten hun aanvraag ongeveer kon verwachten op dit onderdeel en wat dit betekende voor de kans op subsidie.

Particulier: “De puntentelling is naar mijn inzicht logisch opgesteld. Het is zelfs zo dat wij door het puntensysteem hebben besloten onze woning levensloopbestendig te maken. Voorheen hadden we hier nog niet over nagedacht.”

Een project kon extra punten scoren als het een project in een transformatiegebied betrof. Reden hiervoor is dat het belang van dergelijke projecten voor de aantrekkelijkheid, het voorzieningenniveau en de economie van Zeeland erg groot is. In de nota zevende ronde Provinciale Impuls Wonen 2018 is omschreven dat het gaat om de gebieden Ramsburg in Middelburg, Scheldekwartier in Vlissingen, Axelse Dam in Terneuzen en Goese Schans in Goes. Voor deze transformatiegebieden verwachten we geen aanvragen meer. De indicator ‘transformatiegebied’ van het criterium ‘locatie’ wordt in de volgende subsidieronde PIW geschrapt.

Kort samengevat:

- *Toetsbare criteria bedenken voor de rangschikking van projecten die hetzelfde aantal punten scoren.*
- *Weergeven van indicatieve puntenscores voor de criteria ruimtelijke impact, bijdrage aan een toekomstbestendige woningvoorraad en duurzaamheid in de nota PIW.*
- *De indicator ‘transformatiegebied’ in de volgende ronde PIW schrappen.*

3.3. Categorieën en randvoorwaarden

In de zevende ronde zijn, net als in de drie voorgaande rondes, 4 categorieën gehanteerd om in aanmerking te komen voor PIW-subsidie:

1. Vermindering ongewenste particuliere woningvoorraad (OPW), door middel van:
 - a. Sloop
 - b. Samenvoeging van twee woningen
2. Sloop en nieuwbouw van een particuliere woning
3. Opknappen van 3 of meer aaneengesloten particuliere woningen tot energieneutrale en levensloopbestendige woningen
4. Verdunning van de sociale huurwoningvoorraad

In de categorie bloksgewijs toekomstbestendig opknappen van 3 of meer woningen zijn in de afgelopen subsidieronden nog weinig aanvragen ontvangen. Deze ronde hebben wij actiever, door middel van brieven, gecommuniceerd naar Verenigingen van Eigenaren. Toch lijkt de regeling en de mogelijkheden hiervan onbekend te blijven. We zoeken naar nieuwe manieren om de PIW bij VVE's onder de aandacht te brengen.

Eén van de randvoorwaarden van de subsidieregeling is dat de WOZ-waarde van de betreffende woning lager moet zijn dan € 170.000,--. Naar aanleiding van de evaluatie van de zesde ronde PIW in 2017 hebben we in hoofdstuk 8 van het Algemeen Subsidiebesluit Zeeland 2013 (Asb) en de Nota Provinciale Impuls Wonen zevende ronde 2018 opgenomen dat ook een woning met een taxatiewaarde tot € 170.000,-- in aanmerking kan komen voor subsidie, mits het taxatierapport is opgesteld door een beëdigd taxateur. In deze ronde PIW werden bij subsidieaanvragen taxatierapporten meegezonden die vrij lang daarvoor waren opgesteld. Voor de volgende ronde zullen in het Asb en de nota PIW opnemen dat een taxatierapport niet ouder dan twee jaar mag zijn. Dit komt overeen met de waardebepaling van de woning bij de WOZ-waarde.

Op dit moment moeten woningen een WOZ-waarde hebben ónder € 170.000,--. In de volgende ronde passen we de randvoorwaarde zodanig aan dat woningen met een WOZ-waarde tot en met € 170.000,-- in aanmerking komen.

Projecten kunnen alleen in aanmerking komen wanneer de woning in het bestaand bebouwd gebied staat. Dat wil zeggen in een stad, een dorp of een landelijke bebouwingsconcentratie/buurtschap. Voor de grens van het bestaand bebouwd gebied wordt momenteel verwezen naar de Omgevingsplankaart van het Omgevingsplan 2012-2018. Tijdens de volgende ronde PIW is het Omgevingsplan 2018 van kracht. In de Nota achtste ronde PIW 2019 zal voor de grens van het bestaand bebouwd gebied worden verwezen naar de definitie hiervan in het Omgevingsplan 2018.

Op advies van de commissie bezwaar, beroep en klachten hebben we de definitie van de landelijke bebouwingsconcentratie onder de loep gelegd om deze duidelijker te krijgen voor subsidieaanvragers. We zijn tot de conclusie gekomen dat we de definitie niet scherper kunnen maken, maar dat we in de Nota achtste ronde Provinciale Impuls Wonen 2019 wel beter kunnen uitleggen aan subsidieaanvragers wat we hiermee bedoelen.

In deze ronde zijn veel subsidieaanvragen afgewezen omdat deze projecten niet voldeden aan de gestelde randvoorwaarden. Ondanks onze zorgvuldige informatieverstrekking zullen we in de volgende ronde proberen om de randvoorwaarden van de subsidieregeling van begin af aan nog duidelijker te communiceren.

Kort samengevat:

- *Actief communiceren naar Verenigingen van Eigenaren over de subsidie categorie bloksgewijs toekomstbestendig opknappen van 3 of meer woningen.*
- *In hoofdstuk 8 van het Algemeen Subsidiebesluit Zeeland 2013 en de volgende Nota PIW 2019 opnemen dat het taxatierapport, wat is opgesteld door een beëdigd taxateur, niet ouder mag zijn dan twee jaar.*
- *In hoofdstuk 8 van het Algemeen Subsidiebesluit Zeeland 2013 in de volgende Nota PIW 2019 opnemen dat woningen met een WOZ-waarde of taxatiewaarden tot en mét € 170.000,-- in aanmerking komen voor subsidie.*
- *In de Nota achtste ronde PIW 2019 voor de grens van het bestaand bebouwd gebied verwijzen naar de definitie hiervan in het Omgevingsplan 2018.*
- *In de Nota achtste ronde PIW 2019 beter uitleggen wat we bedoelen met een landelijke bebouwingsconcentratie.*

- *De randvoorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor PIW-subsidie zullen we nog duidelijker communiceren.*

3.4. Administratief

In deze ronde is gebleken dat niet alle ingevulde subsidieaanvraagformulieren goed leesbaar waren, omdat aan de rechterkant van het formulier informatie was 'weggevallen'. Via de collega's van digitale media konden gelukkig wel alle digitaal ingevulde gegevens achterhaald worden, waardoor alle informatie bij ons bekend was. Voor de volgende ronde PIW zullen de subsidieaanvraagformulieren goed in beeld worden gebracht en volledig uit te printen zijn.

Kort samengevat:

- *In de achtste ronde PIW zullen alle subsidieaanvraagformulieren volledig in beeld zijn en goed uit te printen.*

Colofon

Tekst

Provincie Zeeland

Leonie Posthumus

Beeld

Beeldbank Laat Zeeland Zien

Contact

piw@zeeland.nl

www.zeeland.nl/piw