

Gedeputeerde Staten

Provinciale Staten van Zeeland
t.a.v. de voorzitter
p/a Statengriffie

onderwerp	kenmerk	behandeld door	verzonden
Openstelling Negende ronde Provinciale Impuls Zeeland 2020	20005378 		

Middelburg, 18 februari 2020

Geachte voorzitter,

Op 18 februari 2020 heeft ons college besloten de negende ronde van de subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen open te stellen voor nieuwe aanvragen. Deze subsidieregeling is bedoeld om, met het oog op de veranderende bevolkingssamenstelling en afnemende huishoudengroei, de particuliere woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

De kiem van de Provinciale Impuls Wonen is gelegd in het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland, waarin een herstructureringsfonds is aangekondigd als een van de middelen om de belangrijkste problematiek op de Zeeuwse woningmarkt aan te pakken. Op basis van overleg en afstemming met markt- en overheidspartijen is uiteindelijk gekozen voor een opzet via de huidige subsidieregeling. 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.

Particuliere woningvoorraad

Wij willen met de Provinciale Impuls Wonen het probleem aanpakken dat volgens ons het moeilijkste probleem is: het verminderen van het 'ongewenste deel' van de particuliere woningvoorraad. Het gaat daarbij om de woningen die door locatie, bouwkwaliteit of achterstallig onderhoud leegstaan of naar verwachting in de toekomst 'over zullen blijven'. Het is de verwachting dat door de demografische ontwikkelingen dit probleem sterk zal toenemen. Aan het verminderen van deze woningen, door sloop of samenvoeging, wordt de meeste prioriteit gegeven bij de beoordeling van projecten.

Sociale huurwoningvoorraad

Naast particulieren komen ook woningcorporaties in aanmerking voor subsidie uit de Provinciale Impuls Wonen. Het verlenen van subsidie voor sloop en minder terugbouwen van sociale huurwoningen is het laatste halfjaar onderwerp van gesprek geweest in de Zeeuwse politiek. Dit aspect heeft daarom nadruk gekregen in de evaluatie van de achtste ronde van de PIW. Er zijn diverse redenen om de PIW toegankelijk te houden voor corporatieprojecten:

- De sociale huurwoningen die in aanmerking komen voor PIW-subsidie, zijn doorgaans van een slechte bouwkwaliteit, slecht geïsoleerd en klein. Vervanging van deze woningen is hard nodig. Door deze projecten te subsidiëren komt gemeenschapsgeld direct ten goede aan de huurders. Zij krijgen een comfortabele, vaak energieneutrale woning terug die aan alle eisen van nu en in de toekomst voldoet.
- Uit het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland blijkt dat er een grote opgave in Zeeland ligt in de bestaande woningvoorraad, zowel in particulier bezit als in corporatiebezit. Door verdunning en tevens verbetering van de sociale huurwoningvoorraad, komt tegelijkertijd markt- en ladderruimte vrij op de woningmarkt voor nieuwe, goede woningbouwplannen. Het gaat dan om woningen waar grote vraag naar

is, zoals appartementen voor ouderen in de buurt van voorzieningen. Daarnaast kan vervanging van sociale huurwoningen een grote bijdrage leveren aan een gebiedsgerichte aanpak door gemeenten.

- Het nieuwe kabinetsbesluit geeft korting op de verhuurdersheffing als corporaties veel sociale huurwoningen bouwen. In gebieden waar krapte op de woningmarkt is, is dit een stimulans voor corporaties. In Zeeland is echter een overschot aan verouderde grondgebonden sociale huurwoningen, waardoor verdunning en vervanging nodig is. Corporaties zien hun woningbezit slinken, waardoor hun financiële armslag vermindert. Zij worden extra getroffen door afdracht van de volledige verhuurdersheffing. Subsidie in het kader van de PIW kan corporaties helpen hun woningen te vernieuwen.
- Uit de evaluatie blijkt dat ook gemeenten de PIW toegankelijk willen houden voor woningcorporaties. Om deze redenen blijft de subsidiemogelijkheid voor verdunning van de sociale huurwoningvoorraad gehandhaafd.

Vrije sector huurwoningvoorraad

Vrije sector huurwoningen zijn tevens onderdeel van de Zeeuwse woningmarkt. In tal van kernen en wijken staan verouderde vrije sector huurwoningen, waaronder verpauperde kleine appartementen. Onderhoud blijft vaak achterwege. Renovatie is financieel niet haalbaar omdat uitbreiding van eenheden niet mogelijk is en er eerder behoefte is aan grotere (dus minder) eenheden binnen het plangebied. Verdunning van deze vrije sector huurwoningen biedt ruimte voor goede woningbouwplannen, zoals bijvoorbeeld de realisatie van huurwoningen in de middenhuursector. Wij hebben besloten dat het in deze ronde van de PIW ook mogelijk is om subsidie aan te vragen voor projecten waarbij vrije sector huurwoningen worden gesloopt en minder woningen worden teruggebouwd.

Voor deze ronde van de PIW is net als in 2019 een budget van € 1 miljoen beschikbaar. Subsidie kan worden aangevraagd voor sloop, samenvoeging van twee of meer woningen, sloop en nieuwbouw, het toekomstbestendig maken van drie of meer aaneengesloten particuliere woningen tot levensloopbestendige en/of energieneutrale woningen en verdunning van de sociale huurwoningvoorraad en vrije sector huurwoningvoorraad.

Alleen de 'beste' projecten krijgen subsidie om (een deel van) de onrendabele top te financieren.

Regionale spreiding of omvang van projecten spelen geen rol, wel de kwaliteit van projecten.

Bij de beoordeling van de projecten wordt gebruik gemaakt van toetsingscriteria die in de "Nota Negende ronde Provinciale Impuls Wonen 2020" beschreven staan. Dit document staat, evenals de link naar het digitale subsidieaanvraagformulier Provinciale Impuls Wonen, op de provinciale website www.zeeland.nl/piw. In de negende ronde PIW 2020 kunnen projecten worden ingediend van 2 maart 2020 tot en met 10 april 2020.

Met vriendelijke groet,

gedeputeerde staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris