

Businesscase t.b.v. aanvraag bijdrage Transformatiefonds, 31 oktober 2019¹

Naam project	Hofwijk Noord – fase 1 (Kan Palen)
Jaar uitvoering	Start bouw 2022 (verplaatsen verffabriek Touwen in 2021)
Opdrachtgever	Gerrie Ruijsink
Aantal woningen	Ca. 750, waarvan 48 sloop/nieuwbouw
Totale begrotingsomvang	Grondexploitatie: EUR 32.466.000 Vastgoedexploitatie: EUR 137.220.000 ^a
Bijdrage marktpartij	De bijdrage van de marktpartijen bestaat met name uit een noodzakelijke optimalisatie in de grondexploitatie van EUR 5.000.000 tot EUR 7.000.000. ^b
Gevraagd bedrag (totaal)	EUR 3.225.000 ^c
Bedrag per woning	EUR 4.594 ^d

Ad a: De totale begrotingsomvang bestaat in feite uit twee onderdelen. Dit betreft de investeringen in de grondexploitatie en investeringen in de vastgoedexploitatie. Voor beide onderdelen geldt dat deze worden gedaan voor rekening en risico van de initiatiefnemers. De gemeente is in beide onderdelen geen risicodragend partner. De investeringen in de grondexploitatie omvatten de inbrengwaarden, sloopkosten, bouw- en woonrijp maken, saneren, planontwikkelingskosten en voorbereiding en toezicht op de uitvoering. De investeringen in de vastgoedexploitatie betreffen de bouw- en bijkomende kosten uitgaande van ongeveer 750 woningen.

Ad b: De gemeentelijke bijdrage c.q. het uit de grondexploitatie halen van enkele kostenposten die bij de gemeente horen, leidt nog niet tot een voor de initiatiefnemers sluitende grondexploitatie. De initiatiefnemers hebben aangegeven hiertoe zelf de grondexploitatie nader te optimaliseren c.q. dit tekort voor hun rekening te nemen.

Ad c: Het gevraagde bedrag behelst maximaal EUR 3.225.000. Dit is nog afhankelijk van hoogte van de bijdrage voor het wegnemen van de hindercirkel. Deze wordt definitief gebaseerd op een taxatie van de verffabriek Touwen. In relatie tot de gevraagde bijdrage geldt overigens dat hierin reeds verdisconteerd is de bijdrage van de Provincie. Deze kent dezelfde orde van grootte.

Ad d: Hierbij is uitgegaan van 702 woningen (750 nieuw – 48 sloop).

1	<p>De bijdrage uit het Transformatiefonds levert een directe bijdrage aan (versnelling van) de realisatie van gewenste woningbouwlocaties in Zaanstad en draagt aantoonbaar bij aan de verbetering van de (basis)kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving van de inwoners van de stad.</p> <p>In het project Hofwijk Noord fase 1 worden ca. 750 woningen gebouwd, waarvan 48 sloop/nieuwbouw. Hofwijk is onderdeel van het MaakZaanstad-gebied Kogerveldwijk. Het Kan-terrein ligt al decennia braak, is zwaar vervuild en speelt een belangrijke rol in het op gang brengen van de gewenste transformatie van Hofwijk.</p> <p>In het Perspectief Kogerveldwijk 2040 (raadsbesluit 2019/ 9085) staat dat het bedrijventerrein in Hofwijk herontwikkeld zal worden naar een aantrekkelijk woongebied. Kogerveld met daarin de deelgebieden Boerejonkerbuurt en Hofwijk, is een gebied met een mix van goed en slecht functionerende bedrijven, braakliggende terreinen, wooncomplexen en leegstaande fabriekspanden. Hofwijk is één van de gebieden die op dit moment weinig uitstraling heeft, maar waar op termijn een aantrekkelijk woon- en werkgebied gaat ontstaan. Het gebied ligt op 10 minuten fietsen van Zaandam Centrum, is goed ontsloten richting de A7 en A8 en via drie nabijgelegen treinstations. En het ligt op de zonkant aan de Zaan. Die uitstekende ligging maakt dat dit gebied een interessante ontwikkellocatie is in het kader van knooppuntontwikkeling. Met de herontwikkeling van Hofwijk wordt o.a. aangesloten op de verdichtingsopgave rond het station. De ruimtelijke kaders zijn op hoofdlijnen vastgelegd in het Perspectief. Het stedenbouwkundig plan wordt binnen de kaders van het Perspectief uitgewerkt.</p>
----------	--

¹ Aanvraag aangepast naar aanleiding van eerste bespreking Investeringsboard 23 september 2019.

	<p>Om de ambitie van verdichting waar te maken hebben de projecten een hoge dichtheid (fsi) nodig en is ontwikkeling in samenhang noodzakelijk. Dit is een omgeving met versnipperd grondeigendom en daardoor onderlinge afhankelijkheden tussen grondeigenaren om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Goed lopende bedrijvigheid naast braakliggende grond.</p> <p>Verffabriek Touwen moet, op basis van een door de Omgevingsdienst (OD) verleende omgevingsvergunning met voorwaarden, voor het einde van het jaar een aanpak bekend maken bij de OD hoe zij gaan voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Dit komt neer op een besluit over vertrek of moderniseren van het huidige bedrijfspand. I.v.m. de hindercirkel van het bedrijf heeft deze beslissing direct invloed op de kansen om de gebiedsontwikkeling in dit gebied los te trekken.</p> <p>Dit betekent dat een bijdrage uit het Transformatiefonds op dit moment bijdraagt aan de versnelling van de gewenste woningbouw in de dichtheid die gewenst is op basis van het Perspectief.</p> <p>Daarbij geldt dat de provincie ook bereid is om een bijdrage (op basis van 50/50 verdeling met de gemeente) te doen vanuit de programma's OV-knooppuntontwikkeling en woningbouwversnelling. Deze aanvraag gaat uit van een gelijke bijdrage van de provincie.</p>
<p>2</p>	<p>Binnen Bestaand Stedelijk Gebied, voldoende aan de criteria van Duurzame Verstedelijking</p>
	<p>Indien sprake is van een voorgenomen stedelijke ontwikkeling, dan dient het bieden van ruimte met drie opeenvolgende Treden te worden gemotiveerd. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als er minimaal twaalf woningen worden gerealiseerd. Het project Hofwijk Noord fase 1 betreft ca. 700 woningen. Hieronder wordt ingegaan op de drie treden die doorlopen moeten worden om te bepalen of er sprake is van duurzame verstedelijking.</p> <p><i>Trede 1: allereerst dient beschreven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als er geen behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren.</i></p> <p>In de Woonvisie Zaanstad 2019-2022 is het volgende opgenomen: het woningtekort in Zaanstad (5%) is opgelopen tot één van de hoogste in de regio. Zaanstad heeft na Amsterdam het hoogste woningtekort in de MRA (bron: monitor woningbouw provincie Noord-Holland). De gemeentelijke ambitie is om de bouwproductie te verhogen van 600 woningen naar 1.000 woningen per jaar.</p> <p><i>Trede 2: indien sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte is.</i></p> <p>De locatie van het project Hofwijk Noord fase 1 ligt in het transformatiegebied van Hofwijk / Boerenjonkerbuurt, zoals vastgelegd in het Perspectief Kogerveldwijk 2040 dat in het kader van MaakZaanstad is opgesteld (raadsbesluit 2019/ 9085).</p> <p><i>Trede 3: indien uit de beschrijving van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan dient te beschreven worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.</i></p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Conclusie: Er wordt voldaan aan de criteria van Duurzame Verstedelijking.</p>

3	Inzet geschiedt in afstemming met marktpartij(en), die bewijsbaar ook tot eigen investeringen over gaan
	<p>In het gestructureerd verslag dd. 29/01/19 (vergelijkbaar met een intentieovereenkomst) is afgesproken dat de rol van de gemeente actief faciliterend is. De gemeente participeert niet in de grondexploitatie en heeft daarmee geen risicodragende rol. Door het grote tekort (op dat moment nog - 24 miljoen EUR) in de grondexploitatie en de vraag van de initiatiefnemers om mee te onderzoeken hoe tot haalbaar en uitvoerbaar plan te komen, heeft de afdeling grondzaken de grondexploitatie getoetst en optimalisaties aangedragen.</p> <p>Daarbij is ook geconstateerd dat een aantal kostenposten opgenomen waren die om verschillende redenen als overheidseigen beschouwd kunnen worden. Dit betreft de uitvoering van de sanering, een bijdrage aan de verplaatsing van verffabriek Touwen (wegnemen hindercirkel) en aanpassingen aan bovenplanse infrastructuur. Voor deze kostenposten wordt een beroep gedaan op het Transformatiefonds.</p> <p>Op 11 september 2019 is in de stuurgroep (initiatiefnemers en gemeente) overeenstemming bereikt over condities en voorwaarden m.b.t. ontwikkeling van het project. Doel is om deze condities en voorwaarden vóór eind van 2019 in een anterieure overeenkomst (AO) te hebben verwerkt en gesloten. Zekerheid verkrijgen m.b.t. de investeringen van de grondeigenaren zal geborgd moeten worden in de AO. Daarin zullen voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet, de programmering, parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie.</p> <p>De bijdrage uit het Transformatiefonds levert geen onverenigbare staatssteun op. Bij staatssteun gaat het om overheidsmaatregelen die aan een of meer ondernemingen een financieel voordeel verlenen.</p> <p><i>Sanering:</i> De gemeente is verantwoordelijk voor de sanering van het Kan Palen terrein. Dit is het gevolg van een overeenkomst tussen Kan Palen en de Staat uit 2000 op basis waarvan Kan Palen gevrijwaard is van verantwoordelijkheid met betrekking tot de vervuiling. Deze overeenkomst is vervolgens “overgenomen” door de gemeente. Artikel 45 AGVV stelt dat de maximale steun voor sanering niet hoger mag zijn dan de kosten van de sanering minus de waardevermindering van de grond. De waardevermindering van de grond na de sanering is getaxeerd op € 600.000 (rapport Steenhuijs Grondzaken, 11 juni 2019). Dit bedrag draagt de grondeigenaar van het terrein van Kan Palen bij aan de sanering. Touwen blijft verantwoordelijk voor de vervuiling van haar grond, m.u.v. de vervuiling op hun grond veroorzaakt door Kan Palen. De benodigde sanering en bijbehorende kosten zijn onderzocht en dit leidt tot de afspraak dat voor de sanering van de vervuiling op het terrein van Touwen € 300.000 wordt bijgedragen.</p> <p><i>Herinrichting bovenplanse infrastructuur.</i> Met het toevoegen van ca. 750 woningen is het nodig om de kruising Heijermansstraat/ Hof van Zaenden aan te passen. Daarnaast zet de gemeente i.v.m. de gewenste kwalitatieve verbetering van de buurt in op de herinrichting van Hof van Zaenden en de Pro Patriastraat. In het kader van de Wro, kostenverhaal wordt in de anterieure overeenkomst een bijdrage gevraagd voor het fonds bovenwijkse voorzieningen; € 8,68 per m² uitgeefbaar terrein, in totaal 600.000 EUR. Op basis hiervan wordt voorgesteld om, ook gezien de complexiteit van transformatie in combinatie met de sterke ambitie om te transformeren en in lijn met de afdracht, in de anterieure overeenkomst op te nemen dat de gemeente verantwoordelijkheid neemt voor de herinrichting van de bovenplanse infrastructuur.</p> <p><i>Bijdrage aan wegnemen hindercirkel van verffabriek Touwen:</i> Touwen kent een ruime hindercirkel en realisatie van woningbouw in een logisch stedenbouwkundig geheel in het gebied is in feite niet mogelijk zonder de verplaatsing van Touwen. Touwen is echter een bedrijf dat volop in exploitatie is en wil dit graag voortzetten. Touwen zal dus niet weggaan zonder volledig schadeloos gesteld te worden. Touwen moet zich na verplaatsing in financiële zin in dezelfde positie bevinden als op de huidige locatie. De ontwikkeling van Hofwijk-Noord bestaat uit drie fasen. De verplaatsing van Touwen is nodig ten behoeve van ontwikkeling van al die fasen (de hindercirkel ligt over zowel de fasen 1, 2 als 3). Met andere woorden: het profijt van het verplaatsen van Touwen komt ten goede aan alle fasen. Dit</p>

	<p>betekent dat ook alle fasen naar evenredigheid aan de bijbehorende kosten moeten bijdragen. Dit is conform het principe van kostentoe rekening op basis van profijt uit de Wro (de zogeheten PPT-criteria, Profijt, Proportionaliteit, Toerekenbaarheid).</p> <p>Om de bijdrage te bepalen is een taxatie nodig op basis van volledige schadeloosstelling uit conform de onteigeningswet. In de komende weken wordt, ten behoeve van de financiële verantwoording, een dergelijke taxatie uitgevoerd zodat de kosten voor de verplaatsing onafhankelijk in beeld worden gebracht. De verdeelsleutel kan daarbij gebaseerd worden op basis van de ligging van de hindercirkel of bijvoorbeeld op het aantal woningen in de verschillende fasen. Bij de ontwikkeling van fase 1 en de overeenkomst die we daartoe op dit moment met de eigenaren willen sluiten betekent dit dat die eigenaren alleen de kosten dragen zoals die op basis van de PPT-criteria worden toegerekend aan fase 1. De kosten die toegerekend moeten worden aan fase 2 en 3 moeten echter nu ook al gemaakt worden (Touwen dient nu in één keer schadeloos gesteld te worden). Die zijn niet toe te rekenen aan fase 1 en dienen, zodra de ontwikkeling van fase 2 en 3 van start gaat, toegerekend te worden aan en gefinancierd te worden uit de ontwikkeling van fase 2 en 3 waar het profijt dan ook wordt gerealiseerd. Hiertoe is het gemeentelijk kostenverhaal inzetbaar en tot het moment van ontwikkeling van fase 2 en 3 worden deze kosten dan ook door de gemeente gefinancierd.</p>																																																								
4	<p>Er is sprake van een aantoonbare maatschappelijke impact (inclusief werkgelegenheid, verduurzaming) en (aannemelijke) effecten van specifieke maatregelen en investeringen op de aantrekkingskracht (en andere aspecten) van de stad.</p>																																																								
	<p>Met deze woningbouw wordt uitvoering gegeven aan het Perspectief Kogerveldwijk 2040. Het gaat om uitbreiding van de woningvoorraad met ca. 702 woningen (48 woningen van Rochdale worden gesloopt).</p>																																																								
5	<p>Ook kosten verband houdend met bv. verwerving van gronden en gebouwen, sanering, aanpak van hinderende milieucontouren (BBT-plus), herbestemming van erfgoed, aanleg van infrastructuur, parkeeroplossingen, etc. kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Transformatiefonds, mits aantoonbaar leidend tot extra woningbouw.</p>																																																								
	<p>Het gevraagde bedrag uit het Transformatiefonds is als volgt opgebouwd:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Impact gemeente en Provincie</th> <th>EUR</th> <th>Gemeente</th> <th>Provincie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Kosten saneren</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Kosten</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kostenraming adviesbureau Tauw</td> <td>6.400.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Risico-opslag</td> <td>700.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Bijdragen</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bijdrage Rijk</td> <td>3.800.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bijdrage Touwen en Kan Palen</td> <td>900.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Saldo Saneren</td> <td>2.400.000</td> <td>1.200.000</td> <td>1.200.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kosten bovenplanse infrastructuur</td> <td>2.050.000</td> <td>1.025.000</td> <td>1.025.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hindercirkel toerekening aan fase 2 en 3</td> <td>2.000.000</td> <td>1.000.000</td> <td>1.000.000</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL</td> <td></td> <td>3.225.000</td> <td>3.225.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De kosten voor sanering zijn gebaseerd op de rapporten van onderzoeksbureau Tauw. • De ramingen voor de aanpassingen voor de infrastructuur zijn intern getoetst door het Ingenieursbureau. • De bijdrage t.b.v. het wegnemen van de hindercirkel is nog gebaseerd op een aangenomen bedrag voor de verplaatsing. Op basis van een taxatie van de verffabriek Touwen wordt de definitieve bijdrage bepaald. 	Impact gemeente en Provincie	EUR	Gemeente	Provincie	<i>Kosten saneren</i>				<i>Kosten</i>				Kostenraming adviesbureau Tauw	6.400.000			Risico-opslag	700.000			<i>Bijdragen</i>				Bijdrage Rijk	3.800.000			Bijdrage Touwen en Kan Palen	900.000			Saldo Saneren	2.400.000	1.200.000	1.200.000					Kosten bovenplanse infrastructuur	2.050.000	1.025.000	1.025.000					Hindercirkel toerekening aan fase 2 en 3	2.000.000	1.000.000	1.000.000	TOTAAL		3.225.000	3.225.000
Impact gemeente en Provincie	EUR	Gemeente	Provincie																																																						
<i>Kosten saneren</i>																																																									
<i>Kosten</i>																																																									
Kostenraming adviesbureau Tauw	6.400.000																																																								
Risico-opslag	700.000																																																								
<i>Bijdragen</i>																																																									
Bijdrage Rijk	3.800.000																																																								
Bijdrage Touwen en Kan Palen	900.000																																																								
Saldo Saneren	2.400.000	1.200.000	1.200.000																																																						
Kosten bovenplanse infrastructuur	2.050.000	1.025.000	1.025.000																																																						
Hindercirkel toerekening aan fase 2 en 3	2.000.000	1.000.000	1.000.000																																																						
TOTAAL		3.225.000	3.225.000																																																						

	<ul style="list-style-type: none"> • Met de provincie wordt afgestemd om besluitvorming over een bijdrage uit de programma's woningbouwversnelling en OV-knooppuntontwikkeling, beiden reeds gereserveerd, zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen.
6	<p>De bijdrage uit het Transformatiefonds wordt gefaseerd naar rato van de ontwikkeling (niet alle publieke investeringen ineens als eerste), uitgaande van een evenwichtige verdeling van (voor)investeringen tussen publiek en privaat.</p>
	<p>In de anterieure overeenkomst worden de afspraken en voorwaarden t.a.v. de fasering en betaalmomenten vastgelegd. Inzet zal zijn:</p> <p><i>Sanering</i> – uitvoering bij aanvang van de gebiedsontwikkeling. De grondeigenaar zal dan ook direct de bijdrage van € 900.000 moeten betalen.</p> <p><i>Wegnemen hindercirkel</i> – kosten van het verplaatsen van verffabriek Touwen vallen ook vroeg in de fasering. Daarvoor kan echter een later betaalmoment onderhandeld worden met het oog op (in verhouding) gelijk laten oplopen van investeringen.</p> <p><i>Herinrichting infrastructuur</i> – deze herinrichting zal pas uitgevoerd worden nadat de bouw van de woningen gereed is.</p>

Advies Investeringsboard

Bespreking 23 september 2019 en 14 november 2019:

Board is akkoord met het plan omdat het voldoet aan de voorwaarden die de raad heeft gesteld aan het transformatiefonds, daarvoor is het wel noodzakelijk dat er geen sprake is van staatssteun.