

Businesscase tbv aanvraag bijdrage Transformatiefonds

Naam project	Herontwikkeling Breedweer 42-44
Jaar uitvoering	2020/2021
Opdrachtgever	Gerrie Ruijsink
Aantal woningen	14
Totale begrotingsomvang	€ 810.142,- (schadeloosstelling op basis van onteigening)
Bijdrage marktpartij	€ 700.500,- (residuele waarde perceel Breedweer 42-44 na bestemmingswijziging)
Gevraagd bedrag (totaal)	€ 109.642,-
Bedrag per woning	€ 7.832,-

1	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. Breedweer in Koog aan de Zaan is de afgelopen jaren geleidelijk veranderd van een binnenstedelijk bedrijventerrein naar een gemengd gebied met accent op wonen. Breedweer 42-44, waar het Autohuis is gevestigd, is één van de laatste locaties aan Breedweer waar nog bedrijvigheid aanwezig is. Het Autohuis heeft uitbreidingsplannen voor het bedrijf. Gezien de gehele transformatie van Breedweer is het niet wenselijk dat het Autohuis op de huidige locatie gaat uitbreiden. Sinds 2015 is de gemeente dan ook in gesprek met het Autohuis over een mogelijke verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie en herstructurering van de huidige locatie tot woningbouw. Om deze bedrijfsverplaatsing te kunnen financieren, zijn verschillende plannen voor woningbouw op de huidige locatie gemaakt. Uiteindelijk is tot een plan voor veertien grondgebonden gekomen dat qua omvang en schaal past binnen de omgeving en bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit plan is dan ook in het supervisieoverleg van MAAK Midden besproken en, op wat kleine aanpassingen na, akkoord bevonden. De geleidelijke transformatie van Breedweer van bedrijfengebied tot een gemengd gebied met het accent op wonen, wordt hiermee een stap verder gebracht. Het plan kent echter wel een tekort. Een bijdrage uit het Transformatiefonds is nodig om dit tekort te verminderen. Op dit moment heeft het Autohuis een concrete locatie op het oog voor verplaatsing van hun bedrijf. Door een bijdrage uit het Transformatiefonds beschikbaar te stellen wordt de herontwikkeling van Breedweer 42-44 tot woningbouw
2	Binnen Bestaand Stedelijk Gebied, voldoende aan de criteria van Duurzame Verstedelijking 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. Voor de locatie Breedweer 42-44 is dit dus het geval, omdat het hier om veertien woningen gaat. Hieronder wordt ingegaan op de drie treden die doorlopen moeten worden om te bepalen of er sprake is van duurzame verstedelijking. <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> 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. De realisatie van veertien woningen aan Breedweer levert hier een (weliswaar bescheiden) bijdrage aan. <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> Het woningbouwplan is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied binnen Koog aan de Zaan. Momenteel is een garagebedrijf gevestigd op de huidige locatie. Het perceel wordt herontwikkeld tot veertien grondgebonden woningen. Er wordt dus binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd. <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> Niet van toepassing. Conclusie: Er wordt voldaan aan de criteria van Duurzame Verstedelijking.
3	Inzet geschiedt in afstemming met marktpartij(en), die bewijsbaar ook tot eigen investeringen over gaan Door het Autohuis is in maart 2019 een berekening van de kosten en opbrengsten gemaakt van de herontwikkeling en verplaatsing van het bedrijf (zie bijlage). Hieruit kwam een resultaat van ruim € 815.000,-. Deze business case is getoetst door Grondzaken. De belangrijkste conclusies zijn: 1. De opgevoerde kosten, bijkomende kosten en opbrengsten van aannemelijk. 2. Er moet rekening gehouden worden met gemeentelijke plankosten (€ 42.000,-) en fonds bovenwijks (€ 15.500,-), waardoor het berekende resultaat verslechtert met een zelfde bedrag. Hiermee komt de residuele waarde na bestemmingswijziging uit op € 758.000,-. Op 29 oktober 2019 heeft het Autohuis echter nieuwe gegevens aangeleverd. Hieruit blijkt dat de volgende posten hoger uitvallen: - Bouwkosten: € 237.000,- hoger - Sanering en sloopkosten: € 53.000,- hoger Daartegenover staat dat de totale opbrengst van verkoop van de woningen ook € 234.000,- hoger ligt. Dit leidt tot een nieuwe (lagere) residuele waarde van € 700.500,-. Deze gegevens zijn ook getoetst door Grondzaken. De hogere kosten en opbrengsten worden reëel geacht. In de berekening zijn ook de verplaatsingskosten opgenomen naar de nieuwe locatie. De verplaatsing is randvoorwaardelijk voor het realiseren van de veertien woningen aan Breedweer. Daarom zijn de verplaatsingskosten betrokken in de afweging of een bijdrage uit het Transformatiefonds beschikbaar gesteld kan worden. De waardebepaling van het pand/perceel is essentieel voor de uiteindelijke berekening van de bijdrage uit het Transformatiefonds. Er zijn verschillende manieren om de waarde van een pand of perceel te bepalen: - <i>gebruikswaarde</i>: dit is de waarde van het pand/perceel in huidige staat - <i>potentiële/residuele waarde</i>: Dit is de waarde die een ontwikkelaar zou bieden voor het pand op basis van een nieuwbouwplan van 14 woningen.. Deze waarde volgt uit de business-case (rendementsberekening) die door het Autohuis is opgesteld.

	- <i>onteigeningswaarde</i>: deze waarde is gelijk aan de totale schadeloosstelling in het geval van onteigening. In opdracht van de gemeente is een taxatie van de schadeloosstelling op basis van onteigening voor het perceel Breedweer 42-44 opgesteld. Omdat alleen in de berekening van de onteigeningswaarde ook de verplaatsingskosten meegenomen worden, is gekozen om op deze manier de waarde te bepalen van het pand. In de berekening van de gebruikswaarde en residuele waarde worden verplaatsingskosten niet meegenomen. De onteigeningswaarde is het bedrag dat minimaal voor het perceel ontvangen dient te worden. Als de waarde van het perceel na bestemmingswijziging (residuele waarde) lager is dan de onteigeningswaarde, is sprake van een tekort. Voor Breedweer 42-44 is de residuele waarde € 109.642,- lager dan de onteigeningswaarde. Een bijdrage uit het Transformatiefonds om dit tekort te dekken is dan ook gerechtvaardigd. 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. De bijdrage uit het Transformatiefonds van € 109.642,- blijft onder de de-minimis regeling (minder dan € 200.000,-). Deze bijdrage is dan ook mogelijk binnen de regels van Staatssteun.
4	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. Het werkgelegenheid creërende effect van nieuwbouw wordt over het algemeen berekend op één fte per 25 woningen. Er worden veertien woningen toegevoegd. Dit betekent een toename van werkgelegenheid van ongeveer een halve fte. Daarnaast is er sprake van behoud van werkgelegenheid voor de gemeente Zaanstad doordat het Autohuis, mede door een bijdrage uit het Transformatiefonds, zijn activiteiten kan verplaatsen naar een andere locatie in de gemeente, te weten aan de Dr. H.G. Scholtenstraat. Qua duurzaamheid wordt een verouderd bedrijfspand gesloopt. Daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen gebouwd, die moeten voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Ten opzichte van de huidige situatie vindt dus een toename van duurzaamheid (energiezuinigheid) plaats.
5	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. Om de transformatie van Breedweer 42-44 mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat het Autohuis over een nieuwe locatie beschikt voor het bedrijf. De bijdrage uit het Transformatiefonds is bedoeld om het tekort op de verplaatsing (deels) te dekken. Het gaat hier om kosten voor verwerving van een nieuwe locatie. Deze kosten komen in aanmerking voor een bijdrage uit het Transformatiefonds.
6	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. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en het Autohuis wordt een nacalculatiebeding opgenomen, zodat bij financieel gunstigere ontwikkelingen de bijdrage uit het Transformatiefonds verlaagd kan worden of in z'n geheel vervallen. Daarnaast wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen, dat een deel van de betaling pas bij nacalculatie plaatsvindt.

Advies Investeringsboard inzake Breedweer

25 september 2019

De Investeringsboard oordeelt dat de verplaatsingskosten van het Autohuis betrokken mogen worden bij de afweging om een bijdrage uit het Transformatiefonds toe te kennen.

De verplaatsing is randvoorwaardelijk voor het realiseren van 14 extra woningen.

De waardebepaling van het pand is essentieel voor de uiteindelijke berekening van de bijdrage uit het Transformatiefonds. Grondzaken heeft aangegeven dat er verschillende methoden zijn om deze waarde te berekenen. De leden van de board hebben kennis genomen van de methoden die Grondzaken heeft aangegeven: de gebruikswaarde, de potentiële waarde (residuele waarde) en de onteigeningswaarde. De board adviseert om het college en de raad ook kennis te laten nemen van deze mogelijkheden door dit in het B&W voorstel en raadsvoorstel toe te lichten. Tevens hoort daar toegelicht te worden waarom in deze casus voor onteigeningswaarde wordt gekozen.

In het voorstel is voor de waardebepaling uitgegaan van volledige schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet.

De board vindt dit een juiste benadering en kan zich vinden in de wijze waarop het mogelijk toe te kennen bedrag uit het Transformatiefonds is berekend.

De board zal in vergelijkbare cases in de toekomst ook deze methodiek van onteigeningswaarde als uitgangspunt nemen voor de bepaling van de hoogte van de gemeentelijke bijdrage.

De board staat derhalve positief tegenover het voorstel Breedweer, met het advies om in de overeenkomst met het autobedrijf

- een nacalculatiebeding op te nemen, zodat bij financieel gunstiger ontwikkelingen de bijdrage uit het Transformatiefonds verlaagd kan worden of geheel kan vervallen.
- een betaalafpraak te maken zodat een deel van de betaling pas bij nacalculatie plaatsvindt.