

1153882/1292972 Bijlage 5 Toetsing financiële bijdrage Zaanstad

In deze bijlage wordt getoetst of de plannen van de projecten, waarvoor subsidie wordt aangevraagd, voldoen aan de voorwaarden voor een financiële bijdrage uit het provinciale budget voor OV-knooppunten en dat van de Uitvoeringsregeling Binnenstedelijk Bouwen en Versnelling Woningbouw 2018–2020. Er wordt gekeken naar de opgaven/kansen die er liggen voor het knooppunt, getoetst aan de doelstellingen en randvoorwaarden van het programma OV-knooppunten en de Uitvoeringsregeling (die grotendeels overlappen) en gekeken naar de provinciale prioriteiten. Daarnaast wordt gekeken of er andere subsidiemogelijkheden zijn en volgt een ambtelijk advies.

1. Opgaven/kansen

In het zuiden van de provincie is een grote behoefte aan woningen en is sprake van een flinke bouwachterstand. De MRA heeft daarom met het Rijk in een Woondeal afgesproken om in de periode 2018 tot 2025 minimaal 15.000 woningen per jaar te bouwen (105.000 in totaal). De gemeente Zaanstad levert daar een belangrijke bijdrage aan. Vanwege stikstof valt een aantal projecten in Zaanstad nu echter stil.

In de projecten Hofwijk Noord en Mauritsbuurt kunnen op korte termijn woningen worden gerealiseerd. Daarbij gaat het om resp. 750 en om 200 reguliere en 26 zorgwoningen. Op de schoollocatie die door de ontwikkeling van de Mauritsbuurt vrijgespeeld wordt, worden volgens de huidige inzichten daarna nog eens 300 woningen gerealiseerd.

Zoals in de onderbouwing van de subsidieaanvraag wordt geconcludeerd “(heeft) de ervaring geleerd dat, wanneer de gemeente de openbare ruimte in een buurt opknapt, ontwikkelaars en ondernemers al snel volgen met verdere investeringen in woningbouw en voorzieningen.” Het gebied heeft qua ligging veel potentieel, maar momenteel te weinig kwaliteit. De kwaliteitsinjectie die beide projecten aan de buurt geven, geeft ontwikkelaars én kopers van woningen vertrouwen dat zij een goede investering doen en zal daardoor naar verwachting een verdere bouwstroom in de omliggende wijk op gang brengen.

1.1 Toetsing aan programmadoelstellingen en randvoorwaarden

Programmadoelstellingen OV-knooppunten

Het programma OV-knooppunten kent vier doelstellingen. Maatregelen/projecten waarvoor subsidie wordt aangevraagd moeten een bijdrage leveren aan één of meer van deze doelstellingen.

1. Het optimaal benutten en versterken van de aanwezige, intrinsieke waarden van knooppunten en het vergroten van synergie tussen knooppunten op corridor niveau;
2. Verbeteren van stationsomgevingen als comfortabel en optimaal functionerende schakel in de deur-tot-deur reis;
3. Beter benutten bestaande ruimte rondom stationsomgevingen;
4. Verbeteren van stationsomgevingen als aantrekkelijke plek in de stad of dorp om te wonen, werken, leren, ondernemen en/of verblijven.

De transformatie van Hofwijk Noord en de Mauritsbuurt sluit aan bij de doelstellingen van het programma OV-knooppunten. Hofwijk Noord en de Mauritsbuurt bevinden zich dichtbij de stations Kogerveld resp. Zaandam. Beide gebieden en worden getransformeerd van (grotendeels) braakliggend terrein naar een aantrekkelijk woongebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit, dat

goed ontsloten wordt. Met de uitvoering van beide projecten worden in totaal circa 1.000 woningen gerealiseerd en wordt de kwaliteit en de toegankelijkheid van de betreffende gebieden verbeterd.

Randvoorwaarden subsidie

Voor een financiële bijdrage uit de middelen van het programma OV-knooppunten en het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnelling Woningbouw gelden de volgende randvoorwaarden:

1. De bijdrage van de provincie is maximaal 50% van de kosten van het totale publieke pakket aan maatregelen binnen een gebiedsontwikkeling:

De bijdrage van de provincie is € 3.225.000,- voor Hofwijk Noord (Kogerveld) en € 872.395,- voor de Mauritsbuurt (Zaandam). De geraamde projectkosten bedragen € 6.450.000,- resp. € 2.753.751,-. De aanvragen voldoen derhalve aan deze eis.

2. Er zijn geen reguliere alternatieve financieringsmogelijkheden (subsidies en regelingen);

De quick scan van alternatieve financieringsmogelijkheden (zie bij 2.) heeft uitgewezen dat daar geen mogelijkheden zijn.

3. Het past binnen de vigerende wet- en regelgeving (bijvoorbeeld met betrekking tot staatssteun, de Provinciale Ruimtelijke Verordening of bestemmingsplannen e.d.).

De provinciaal planeconoom heeft de subsidieaanvragen getoetst aan bovenstaande regelgeving, en geconcludeerd dat ze daar aan voldoen.

4. Het effect van de investering moet binnen 5 jaar zichtbaar zijn.

De werkzaamheden voor Hofwijk Noord starten in 2021 en zijn afgerond in 2026. De werkzaamheden voor de Mauritsbuurt starten in 2020 en eindigen in 2024.

5. Alleen gemeenten kunnen voor een eventuele financiële projectgerichte bijdrage in aanmerking komen

De subsidie komt uitsluitend ten goede aan de gemeente Zaanstad.

Vanuit het Uitvoeringsprogramma worden nog de volgende aanvullende randvoorwaarden/criteria gesteld:

6. De start bouw vindt plaats vóór 2021.

De werkzaamheden voor Hofwijk Noord starten naar verwachting in 2021. Na vaststelling van het Uitvoeringsprogramma heeft het, net als eerder bij aanvang van het programma OV knooppunten, langer geduurd dan verwacht voordat de gemeenten met concrete aanvragen zijn gekomen. Nu begint dit op gang te komen. De noodzaak voor het versnellen van woningbouw is door het verder oplopen van het woningtekort en problemen met stikstof ondertussen alleen maar groter geworden. Om die reden wordt met de vaststelling van de provinciale Woonagenda de looptijd van het

Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw met vier jaar verlengd, tot 2025.

7. De subsidie is bedoeld voor de flexibele schil (cofinanciering extra inhuur) en voor 'projectgerichte maatregelen'. Projectgerichte maatregelen kunnen betrekking hebben op "...een financiële bijdrage, maar bijvoorbeeld ook om denk- of lobbykracht, een bemiddelende rol tussen partijen, of het vinden van praktische oplossingen voor belemmerende (provinciale/rijks/milieu-) kaders."

Beide projecten passen binnen deze randvoorwaarde.

8. Naast bovenstaande voorwaarden is in het Uitvoeringsprogramma opgenomen dat er in geval van een overschot aan aanvragen wordt geprioriteerd op basis van de planologische status van het plan en de mate waarin het project bijdraagt aan één of meerdere van onderstaande beleidsdoelstellingen:

- Binnenstedelijk bouwen
- OV knooppunten
- Duurzaamheid/nul op de meter/gasloos bouwen.
- Transformatie bestaand vastgoed naar woningen.

Hoewel dit geen harde eisen maar pluspunten zijn, is duidelijk dat beide projecten bijdragen aan de doelstellingen om binnenstedelijk te bouwen c.q. verdichten nabij OV-knooppunten. Met de bijdrage wordt de woningbouw in het deelproject zelf versneld gerealiseerd en worden de voorwaarden gecreëerd om meer binnenstedelijke woningbouw nabij het OV knooppunt te stimuleren.

Gezien de urgentie van het versnellen van woningbouw en de verlenging die via de Woonagenda wordt vastgesteld, is er vanuit de doelstellingen en voorwaarden van het uitvoeringsprogramma voldoende reden om de gevraagde subsidie toe te kennen.

1.2 Toetsing aan prioriteiten

Een ander criterium is de mate waarin het knooppunt bijdraagt aan een bestuurlijke, beleids- of gebiedsprioriteit:

1. de mate waarin het knooppunt ligt in een door GS vastgestelde prioritaire corridor;
2. de mate waarin het knooppunt bijdraagt aan (urgente) regionale opgaven, zoals:
 - a. verstedelijking/woningbouw;
 - b. bereikbaarheid (MIRT-trajecten, Samen Bouwen aan Bereikbaarheid etc.);
 - c. de ontwikkeling van buitenpoorten;
 - d. het benutten van investeringen in het spoor (PHS).
3. de mate waarin het knooppunt bijdraagt aan het streven om minimaal 50% van de nieuw te bouwen woningen in Noord-Holland rond OV-knooppunten te bouwen;
4. de mate waarin het knooppunt bijdraagt aan het oplossen van een gebiedsgebonden urgentie (bijvoorbeeld de saneringsproblematiek in Zaanstad);
5. de mate waarin een project de mogelijkheid biedt een (eenmalige) kans te verzilveren.

Kogerveld en Zaandam zijn van groot belang vanwege de mogelijkheden op loopafstand van het station een groot aantal nieuwe woningen te realiseren. Daarmee passen beide projecten in zowel de grote regionale woningbouwopgave als de provinciale doelstelling zoveel mogelijk woningen in de buurt van OV-knooppunten te bouwen. In beide gevallen gaat het tevens om een gebiedsgebonden urgentie, daar sanering een essentieel onderdeel uitmaakt van de opgave.

Knooppunt Kogerveld is gelegen aan de Hoornse lijn en maakt in die hoedanigheid deel uit van de MIRT verkenning Corridor Amsterdam Hoorn. In het kader van deze verkenning wordt een ontwikkelagenda opgesteld voor de OV-knooppunten langs deze lijn. Doel hiervan is om het OV-product te verbeteren. Hierbij wordt ook gekeken naar de ruimtelijke invulling/programmering van de stationsgebieden. De ontwikkelagenda voor de OV-knooppunten langs de Hoornse Lijn zal najaar 2020 gereed zijn.

Knooppunt Zaandam is gelegen aan de Zaancorridor, die door GS is aangewezen als prioritaire corridor. Hier zal op termijn PHS worden ingevoerd.

3. Financiële toetsing en andere subsidiemogelijkheden

3.1 Advies provinciaal planeconoom

De provinciaal planeconoom heeft de financiële onderbouwing voor zowel Hofwijk Noord als de Mauritsbuurt gecontroleerd en geconstateerd dat er geen onregelmatigheden zijn, dat de werkzaamheden passen binnen de doelstellingen van zowel het programma OV-knooppunten en het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw en dat de kostenramingen voldoen aan de geldende standaarden. De achterliggende stukken kunnen worden opgevraagd.

3.2 Andere subsidiemogelijkheden

Er heeft een check plaatsgevonden van eventuele andere subsidiemogelijkheden. De meest voor de hand liggende alternatieve budgetten om naar te kijken bij OV-knooppunten zijn de Uitvoeringsregeling Kleine Infra (voorheen BDU) en een eventueel fietsbudget. Vanwege de complexiteit en de lange doorlooptijd van het project is een subsidie Kleine Infra niet mogelijk. Een nieuwe subsidieregeling voor de fiets is er (nog) niet.

4. Ambtelijk advies

Geadviseerd wordt akkoord te gaan met een financiële bijdrage aan beide projecten om de volgende redenen:

- Zaanstad heeft een belangrijke functie voor de regio; er zijn volop binnenstedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en zowel de gemeente als marktpartijen tonen de wil om te investeren en zo verdere ontwikkelingen op gang te brengen.
- Beide projecten levert een bijdrage aan het behalen van meerdere programmadoelstellingen.
- Van de projecten wordt een “vliegwieleffect” verwacht.
- De subsidieaanvragen voldoen aan de voorwaarden.