

RAADSVORSTEL

Raadsvergadering:	28 november 2024
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Jasper Nieuwenhuizen (portefeuille Stadswerk 072 N.V.)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Christiaan Peetoom (portefeuille HVC)

Onderwerp: Beëindiging huisvestingsproject Stadswerk 072 N.V./HVC (scenario 2; Stadswerk 072 N.V. ontvlecht, huisvesting overige delen op terrein HVC).

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen in te dienen betreffende het voorgenomen collegebesluit d.d. 15 oktober 2024. Namelijk om:
 - a. Het Huisvestingsproject Stadswerk 072 N.V./HVC (scenario 2; Stadswerk072 ontvlecht, huisvesting overige delen op terrein HVC) uit het 'Vooronderzoek ontvlechting en verplaatsing Stadswerk 2021 te beëindigen.
 - b. Scenario 3 (Stadswerk 072 N.V. ontvlecht, huisvesting overige delen elders) uit het Vooronderzoek verder uit te werken en hierbij de verbinding te leggen met het nog vast te stellen Ontwikkelkader Overdie.

Samenvatting

Inleiding

Op 24 juni 2021 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het rapport 'Vooronderzoek ontvlechting en verplaatsing Stadswerk 2021' en verder akkoord gegeven om scenario 2 uit het onderzoek verder uit te werken waarin werd geadviseerd om, naast het ontvlechten van het afval en het afvalbrengstation, ook de huisvesting van de overige delen van Stadswerk 072 N.V. op het terrein van HVC onder te brengen en de kavel vrij te spelen voor woningbouw.

Hierbij is een inschatting van een jaarlijkse huurprijs voor Stadswerk 072 N.V. overig van circa €600.000 (excl. BTW) gegeven. Ook zou het onderbrengen van de overige delen van Stadswerk 072 N.V. bij de HVC de samenwerking tussen beide partijen kunnen bevorderen.

Tegelijkertijd zijn in het rapport opties gegeven voor andere huisvestingsvormen. Zo zou bijvoorbeeld gekozen kunnen worden voor een locatie dichtbij of in de stad (voordelen heeft als het gaat om de aanrijtijden) of een hybride vorm van een goedkopere locatie elders in de stad, met kleine hubs in de stad.

Daarnaast is aangegeven dat bij de uitwerking van scenario 2 de raadsmotie sociale huur op kavel Stadswerk van 18 februari 2021 wordt betrokken.

Koopovereenkomst 10 maart 2022

HVC, Stadswerk 072 N.V. en de Gemeente Alkmaar hebben op 10 maart 2022 een koopovereenkomst activa en passiva gesloten. In deze overeenkomst is de ontvlechting van de afvalinzameling van

Stadswerk 072 N.V. naar HVC opgenomen. Daarnaast is in deze overeenkomst ook de afspraak opgenomen om Stadswerk 072 N.V. bij HVC te huisvesten.

Uitwerking koopovereenkomst

Bij de nadere uitwerking van de koopovereenkomst bleek dat de in het vooronderzoek geschatte huurprijs van circa €600.000 (excl. BTW) niet gerealiseerd kon worden. De jaarlijkse huurprijs zou komen op een bedrag van €1.400.000.

Deze grote stijging van de huurprijs werd door verschillende zaken veroorzaakt. Bij het bepalen van de oorspronkelijke huurprijs werd uitgegaan van een groter kavel, zodat het parkeren op het maaiveld opgelost kon worden. Tevens waren er andere kostenverhogende wijzigingen in het Programma van Eisen en zijn de bouwkosten en de rente gestegen.

Op grond van dit substantiële financiële verschil heeft het college geconcludeerd dat het project financieel niet haalbaar was en is daarna met partijen in overleg gegaan om tot een afwikkeling te komen. De HVC maakte namelijk aanspraak op gemaakte voorbereidingskosten.

Daarnaast is om meerdere redenen de noodzaak tot het vrijspelen van de huidige locatie van Stadswerk 072 N.V. minder urgent gebleken.

De planning van het ontwikkelgebied Overdie gaat uit van uitwerken/uitvoeren van de Stadswerk 072 N.V. per medio 2029. Wanneer Stadswerk 072 N.V. op korte termijn van de Herculesstraat naar een andere locatie zou verhuizen zou dat betekenen dat er voor een flink aantal jaren leegstandsbeheer voor de vrijstaande gebouwen nodig is of dat de locatie braak komt te liggen. Daar komt een huurdering voor de gemeente bij van ongeveer €300.000 per jaar.

Dit voorstel staat in relatie tot n.v.t.

Argumenten

1. Overeenstemming over de financiële en juridische gevolgen

Beëindiging en afhechting huisvesting Stadswerk 072 N.V. bij HVC is noodzakelijk omdat op die wijze HVC, Stadswerk 072 N.V. en de gemeente Alkmaar gezamenlijk de financiële en juridische gevolgen van de beëindiging van het huisvestingsproject vastleggen.

2. Wensen en bedenkingen gemeenteraad

De beëindiging van het huisvestingsproject Stadswerk 072 N.V. bij HVC heeft relatie met eerdere besluitvorming in de gemeenteraad op 21 juni 2021. Destijds heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het collegebesluit om Stadswerk 072 N.V. onder te brengen bij HVC (scenario 2 uit het Vooronderzoek verplaatsing en ontvlechting Stadswerk 072 N.V., d.d. 19 april 2021). De gemeenteraad heeft toen geen wensen en bedenkingen geuit op dit besluit.

Met het besluit om het huisvestingsproject Stadswerk 072 N.V./HVC te beëindigen, wordt tevens voorgesteld om verder te gaan met de uitwerking van scenario 3 (Stadswerk 072 N.V. ontvlecht, huisvesting overige delen elders) en hierbij de verbinding te leggen met het nog vast te stellen Ontwikkelkader Overdie.

Kanttekeningen en alternatieven

Dit besluit betekent dat scenario 2 uit het Vooronderzoek niet wordt uitgevoerd (Stadswerk 072 N.V. ontvlecht, huisvesting overige delen op terrein HVC). Dit laat onverlet dat er een oplossing voor het huisvestingsvraagstuk van Stadswerk 072 N.V. moet worden gevonden. Daarom stellen wij voor om scenario 3 (Stadswerk 072 N.V. ontvlecht, huisvesting overige delen elders) verder uit te werken en hierbij de verbinding te leggen met het nog vast te stellen Ontwikkelkader Overdie.

Na besluitvorming door de raad vormt dit Ontwikkelkader het kader voor de verdere transformatie van het gebied. In de fasering van het uitwerken/uitvoeren van het ontwikkelkader is de locatie van Stadswerk 072 N.V. als fase 5 opgenomen welk naar verwachting medio 2029 gaat starten.

Beëindiging huisvestingsproject Stadswerk 072 N.V./HVC

De kantoorfunctie van Stadswerk 072 N.V. is in het ontwikkelkader Overdie goed mengbaar met wonen. Her en der in het ontwikkelkader is voorzien in ruimte voor meerlaagse bedrijfsgebouwen. Voor het rijdend materieel van Stadswerk 072 N.V. is binnen de randvoorwaarden naar een nieuw woonmilieu van het Ontwikkelkader Overdie geen ruimte. Hiervoor dient een andere locatie binnen Overdie of elders gezocht te worden.

Financiële aspecten

De door HVC gemaakte voorbereidingskosten ter grootte van € 195.491,13 komen ten laste van Stadswerk 072 N.V. en zijn opgenomen in de financiële verantwoording over het jaar 2023.

Vervolg en communicatie

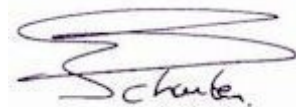
n.v.t.

Bijlage

Eindrapport Vooronderzoek ontvlechting Stadswerk

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 15 oktober 2024

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024

Het advies van de commissie Ruimte 12 november 2024

Besluit

1. Geen wensen en bedenkingen in te dienen betreffende het voorgenomen collegebesluit d.d. 15 oktober 2024. Namelijk om:
 - a. Het Huisvestingsproject Stadswerk 072 N.V./HVC (scenario 2; Stadswerk072 ontvlecht, huisvesting overige delen op terrein HVC) uit het 'Vooronderzoek ontvlechting en verplaatsing Stadswerk 2021 te beëindigen.
 - b. Scenario 3 (Stadswerk 072 N.V. ontvlecht, huisvesting overige delen elders) uit het Vooronderzoek verder uit te werken en hierbij de verbinding te leggen met het nog vast te stellen Ontwikkelkader Overdie.

De raad van Alkmaar, 28 november 2024

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier