

Collegevergadering:	21-12-2021
Portefeuillehouder:	mw. E.C. Konijn-Vermaas
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	P.F. Dijkman
Status:	Openbaar

Onderwerp: Wvg-aanbieding Overstad Zijperstraat 31/33 Alkmaar

Voorgesteld besluit:

geen gebruik te maken van het eerste recht tot aankoop van Zijperstraat 31/33 in Alkmaar.

Inleiding

Op een aantal percelen in Overstad is een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. In dit kader is onlangs de bedrijfsruimte aan de Zijperstraat 31/33 aan de gemeente aangeboden. Het college moet uiterlijk 30 december 2021 besluiten of de gemeente in beginsel bereid is de percelen tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Voorgesteld wordt om niet tot aankoop over te gaan.

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

Argumenten

Op 25 juni 2020 is op een aantal percelen in Overstad een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Bij verkoop heeft de gemeente het recht van eerste koop. Op 17 november 2021 is de bedrijfsruimte aan de Zijperstraat 31/33 aan de gemeente aangeboden. U moet uiterlijk 30 december 2021 (de zogenaamde 6 weken termijn) besluiten of de gemeente in beginsel bereid is de percelen tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen. Het college heeft, bij besluit d.d. 4 september 2008, van de raad mandaat gekregen om binnen gestelde criteria strategische aankopen te doen.

1.1 De bedrijfsruimte vormt slechts een klein deel van een bedrijfsverzamelgebouw

Zijperstraat 31/33 bevindt zich op Overstad, in de zone tussen de Zijperstraat en het spoor. De kadastrale aanduiding is C 6056/A8. De bedrijfsruimte maakt voor 655/8000^{ste} deel uit van een bedrijfsverzamelgebouw met diversen eigenaren en bedrijfsruimten. De betreffende bedrijfsruimte is circa 200m² waarvan 100m² op de begane grond en 100m² op de eerste verdieping. De bedrijfsruimte wordt vrij van huur verkocht. De huidige bestemmingsmogelijkheden bieden ruimte aan bedrijfsruimte. De toegestane bouwhoogte is 15 meter. Het pand bevindt zich in de hinderzone van het gasvulpunt van pompstation HGA aan de Pettermmerstraat.



Afbeelding 1. Rood gearceerd de aangeboden bedrijfsruimte | Afbeelding 2. Een vooraanzicht van de bedrijfsruimte

Omdat de bedrijfsruimte onderdeel is van een bedrijfsverzamelgebouw met vereniging van eigenaren heeft een individuele eigenaar geen mogelijkheid de gronden zelfstandig te ontwikkelen. Indien de gemeente eigenaar wordt is het slechts voor 8% eigenaar van het gehele pand en het perceel. Omdat de gemeente hiermee geen dominante grondpositie heeft kan met een eventuele aankoop niet effectief gestuurd worden in de richting van het Ontwikkelbeeld Overstad (2019). Zolang de hindercontour van de HGA blijft bestaan, kunnen hier geen woningen worden gerealiseerd.

Als komende jaren meer bedrijfsruimten in dit bedrijfsverzamelgebouw worden aangeboden kan de gemeente streven naar een meerderheidsbelang om daarmee meer invloed uit te kunnen oefenen. De eigenaar heeft nog een aantal bedrijfsruimten in bezit, met een totaal van ongeveer de helft van het gehele perceel. In een brief d.d. 4 juni 2021 heeft de makelaar aangegeven dat de eigenaar van plan is deze ruimten in de nabije toekomst te verkopen. Echter, voor de gewenste gebiedsontwikkeling is sloop op termijn noodzakelijk en dat vereist unanimititeit van stemmen. Een meerderheidsbelang is hiervoor niet voldoende. Het is allerminst zeker dat binnen de geldingsduur van het voorkeursrecht de overige eigenaren hun bedrijfsruimte willen verkopen. Bovendien is in 2018 fors geïnvesteerd in het pand en is sloop en nieuwbouw in de nabije toekomst niet rendabel. Het strategisch belang van Zijperstraat 31/33 wordt dan ook als relatief laag beschouwd.

1.2 Het risico van grondspeculatie is nihil

Het voorkeursrecht is onder meer gevestigd om ongewenste verkoop, al dan niet bedoeld als grondspeculatie, aan derden te voorkomen. Omdat de bedrijfsruimte slechts een klein onlosmakelijk onderdeel is van een groter bedrijfsverzamelgebouw is de kans en effect daarvan vrijwel nihil.

1.3 Het pand is niet van strategisch belang voor verplaatsing van sociaal-maatschappelijk huurders van gemeentelijke panden

Er zijn een aantal huurders van gemeentelijke panden in Overstad die in aanmerking komen voor verplaatsing als het Zijperkwartier ontwikkeld gaat worden. Het aantal vierkante meters is voor de zittende kunstenaars toereikend mits zij op verdieping wensen te werken. Het is naar huidig inzicht

niet urgent en strategisch belangrijk genoeg voor de gemeente om dit pand daarvoor aan te kopen. Bovendien is ontwikkeling van Zijperkwartier op korte termijn nog niet gegarandeerd. Omdat recent fors is geïnvesteerd in het pand is de boekwaarde van het pand hoog, wat met verhuur aan kunstenaars financieel niet gedekt kan worden. Er is al een beoogde koper.

1.4 Geen ongewenste marktverstoring

Tot slot kan de gemeente met aankoop van deze bedrijfsruimte een signaal afgeven dat de gemeente van plan is om alles wat beschikbaar komt te kopen, ongeacht de mate van strategische belang ervan. Dit kan worden opgevat als ongewenste marktverstoring door de gemeente.

Kanttekeningen en Alternatieven

1.1 Het pand kan 3 jaar door de verkoper zonder aanbod aan de gemeente worden verkocht

De verkoper heeft na dit besluit van uw college drie jaar de mogelijkheid om de bedrijfsruimte te verkopen zonder het eerst te moeten aanbieden aan de gemeente. Een nieuwe eigenaar moet bij verkoop overigens wel weer eerst het pand aan de gemeente aanbieden. Aangezien er al een beoogde koper is, is dit nadeel dus beperkt.

1.2 Beeldvorming

Door het niet aankopen kan het beeld ontstaan dat de gemeente het voorkeursrecht niet serieus neemt. Echter, uit recente aankopen blijkt dat de gemeente het voorkeursrecht wel degelijk serieus neemt en dat per geval een zorgvuldige afweging wordt gemaakt over het strategische belang.

1.3 Door af te zien van de aankoop wordt de bedrijfsruimte verkocht aan een derde

Dit draagt niet bij aan de gewenste gebiedsontwikkeling van het gebied. Er is immers geen anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar of grondeigenaar in dit gebied over de gewenste gebiedsontwikkeling in de richting van het Ontwikkelbeeld. Maar de verkoop aan een derde zal niet zorgen voor een ongewenste gebiedsontwikkeling omdat het slechts een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw betreft. Kopen door de gemeente draagt ook niet bij aan het haalbaar maken van een gewenste bestemmingswijziging, wat bij complete percelen of gebouwen met milieuhindercontour wel het geval is.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Vervolg en Communicatie

De aanbieder wordt op de hoogte worden gebracht van het besluit, waarna het besluit geanonimiseerd openbaar gemaakt kan worden.

Bijlagen

1. BIJLAGE Plattegrond Zijperstraat 31-33