

Aan de gemeenteraad van Alkmaar

Onderwerp

Beantwoording raadsragen GroenLinks-PvdA Alkmaar en Partij van de Arbeid , Over verhuizing
Stadswerk072

Uw kenmerk

[Uw kenmerk]

Ons kenmerk

[Ons kenmerk]

Bijlagen

[Bijlagen]

Uw brief van

20 oktober 2024

Behandeld door

Vastgoed, Gronden en
Duurzaamheid en Alkmaars Kanaal

Datum

12 november 2024

Geachte leden van de raad,

De leden van de raad mevrouw Bouchier en de heer Rubio Borrajo hebben ons op 20 oktober 2024 de volgende raadsragen gesteld over de verhuizing van Stadswerk072. In deze brief leest u onze reactie, overeenkomstig art. 42 Reglement van Orde voor vergaderingen van de raad.

- 1) *Waarom heeft het college de raad niet eerder geïnformeerd over het vastlopen van deze ontwikkeling? Wanneer was bekend dat deze ontwikkeling zou vastlopen?*

Antwoord:

In de zomer van 2023 werd duidelijk dat de kosten van deze ontwikkeling stegen, hierop zijn gesprekken gevoerd. De raad is niet tussentijds geïnformeerd omdat besluitvorming met de lopende gesprekken niet opportuun was.

Dat de kosten stegen had twee redenen. Ten eerste werd uit de berekeningen duidelijk dat de huurprijs circa € 1,4 miljoen zou gaan bedragen in plaats van de beoogde huurprijs van circa € 600.000. Ten tweede werd vanuit de ambitie om het bedrijventerrein Overdie in totaal te ontwikkelen, de noodzaak tot vroegtijdige vrijspeling van de kavel Stadswerk072 minder urgent. Vervolgens was het noodzakelijk om eerst met HVC het gesprek aan te gaan om tot een financieel juridische afwikkeling van het huisvestingsproject te komen. In de zomer van 2024 is er overeenstemming met HVC bereikt. In aansluiting daarop heeft het college op 15 oktober besloten om een voorstel aan te bieden aan de raad.

- 2) *De raad is akkoord gegaan met de verhuizing van Stadswerk072 omdat huisvesting bij HVC van het onderdeel van Stadswerk072 (gebouw, buitenopslag en wagenpark) goedkoper zou zijn dan ongedeeld te laten voortbestaan. (Raadsvoorstel Ontvlechting Stadswerk072, 21 juni 2021). Wat is er terecht gekomen van deze belofte?*

Antwoord:

Dat de uiteindelijke investering in de huisvesting van Stadswerk072 bij HVC zo veel hoger zou worden dan de beoogde huur waar in de berekeningen rekening mee werd gehouden en zoveel zou afwijken

van de prognose was niet voorzien. Gevolg hiervan is dat de kosten sterk zouden stijgen en daardoor het beoogde positieve effect van de gezamenlijke huisvesting bij HVC niet tot stand zou komen.

- 3) *Uit het raadsvoorstel, recentelijk tot ons gekomen, over de beëindiging van het accommoderen van Stadswerk072 bij HVC, blijkt dat er foute aannames zijn gemaakt; de huur op het HVC terrein zou aanzienlijk duurder worden.*

a) *Wanneer was dit bekend?*

Antwoord:

In de zomer van 2023 werd duidelijk dat de huur van de huisvesting aanzienlijk hoger zou worden. Deze huurstijging was overigens niet uitsluitend het gevolg van bijgestelde aannames in de kosten maar deels ook van uitgangspunten.

b) *Waarom is dit niet meegedeeld aan de raad?*

Antwoord:

Zie de beantwoording onder 1.

c) *Hoeveel m2 was er dan nodig voor het gebouw, buitenopslag en wagenpark van Stadswerk072?*

Antwoord:

Het oorspronkelijke programma van eisen gaat uit van 14.815 m2 bvo. Het aangepaste programma van eisen gaat uit van 19.658 m2 bvo. Dit programma van eisen is door het projectteam herhuisvesting Stadswerk met daarin vertegenwoordigers van Stadswerk, HVC en de gemeente onder leiding van Twijnstra Gudde opgesteld en in het projectteam vastgesteld.

d) *Is er gezocht naar andere locaties op Boekelermeer om de accommodatie hiervan mogelijk te maken, bijvoorbeeld in samenwerking op locaties van andere bedrijven, zoals Stad Alkmaar?*

Antwoord:

De situatie van bedrijven en kavels op de Boekelmeer is ons goed bekend. Zie verder de beantwoording onder 1.

- 4) *De planning van het ontwikkelgebied Overdie ging uit van uitwerken/uitvoeren van Stadswerk 072 N.V. per medio 2029. Dat zou betekenen dat er voor een flink aantal jaren leegstandsbeheer nodig is en een huurderving voor de gemeente van ongeveer €300.000 per jaar.*

a) *Is er in de berekening van de financiële haalbaarheid van het plan dan geen rekening gehouden met een huurderving?*

Antwoord:

Bij de uitwerking van scenario 2 (Stadswerk072 ontvlecht, huisvesting overige delen op het terrein van HVC) zou ook sprake zijn geweest van huurderving voor de gemeente, dit afhankelijk van eventuele tijdelijke invulling van de ruimte tot aan permanente ontwikkeling. De planning van de ontwikkeling van het hele gebied is echter gewijzigd. Hierdoor is de herontwikkeling van de kavel waar Stadswerk072 nu op is gehuisvest later aan de orde, namelijk medio 2029. Om de herlocatie

van Stadswerk072 (ontvlecht, huisvesting overige delen elders) verder uit te werken wordt hierbij de verbinding gelegd met het nog vast te stellen Ontwikkelkader Overdie.

- b) Is er niet onderzocht in hoeverre er belangstelling is van andere bedrijven om tijdelijk op deze locatie grond te pachten/huren voor bedrijfsmatige ontwikkelingen?*

Antwoord:

In afwachting van de nadere uitwerking van de diverse scenario's voor de herhuisvesting van Stadswerk072 is er in eerste aanleg niet onderzocht of er belangstelling is van andere bedrijven om tijdelijk op deze locatie grond te pachten/huren voor bedrijfsmatige doeleinden. Er zijn verschillende scenario's mogelijk op de kavel Stadswerk072 mochten zij eerder vertrekken als woningbouw mogelijk is.

- 5) Als dat allemaal niet mogelijk is: Zet u in op verhuizing van Stadswerk072, vanaf het moment dat op Zeglis 1 en 2 en op de locatie van Stad Alkmaar woningbouw mogelijk is?*

Antwoord:

Het ontwikkelkader Overdie zal eerst aan uw raad na vaststelling in college worden aangeboden. De start van de herontwikkeling van de kavel van Stadswerk072 is afhankelijk, vanwege de milieu hindercirkels, van de verplaatsing van twee bedrijven Sterk Beton en Metal Overdie. De inzet om woningbouw mogelijk te maken blijft onverkort overeind.

- 6) Wat voor effect heeft deze ontwikkeling- dat Stadswerk072 op Overdie blijft- voor de relocatie van twee bedrijven waardoor een milieucontourzone geldt in Overdie. Welke stappen onderneemt het college om tot relocatie te komen en op welke wijze en wanneer informeert u de raad hierover?*

Antwoord:

Zie de beantwoording onder 5 voor het effect. Met betrokken bedrijven en andere relevante stakeholders waaronder de provincie wordt constructief overleg gevoerd.

- 7) In het artikel van Streekstad Centraal zegt de wethouder dat het schrappen van de verhuizing van Stadswerk072 geen problemen oplevert, omdat andere plannen in het ontwikkelingsgebied ook vertraging oplopen. Gezien de ontwikkelingen op de locatie Zeglis (waarbij Reales niet meer als preferente ontwikkelaar wordt beschouwd door het college; het gebrek aan perspectief voor bedrijfsverplaatsing van de twee bedrijven Beton en Overdie Staal en het recente nieuws over Stadswerk072) betwijfelen wij ten eerste of het college zich inspant voor woningbouwontwikkeling in Overdie. Welke acties onderneemt het college om woningbouwontwikkeling op Overdie alsnog van de grond te krijgen? Graag ontvangen wij hiervan een zo concreet mogelijke tijdlijn, bij voorkeur uitgesplitst per locatie.*

Antwoord:

De herontwikkeling van de huidige locatie van Stadswerk072 is meegenomen in het medio 2025 door het college en de raad vast te stellen ontwikkelkader (strategie) 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 Stadswerk072, gepland in de fasering welk naar verwachting medio 2029/2030 gaat starten.



Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester

dhr. R.M. (Robert) Reus, gemeentesecretaris