



Nota aan burgemeester en wethouders

Vergadering : 23-11-2021

Portefeuillehouder : mw. E.C. Konijn-Vermaas

Relatie met andere portefeuillehouder(s): P.F. Dijkman
: n.v.t.

Status : Openbaar

Onderwerp : Strategische aankoop MCA Overstad.

Samenvatting

Op 25 juni 2020 is op een aantal percelen in Overstad een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd (Wvg). In dit kader zijn op 25 oktober 2021 de percelen aan de Pettemerstraat 19, 25, 27 en 33 en Zijperstraat 26 en 28 in Overstad aan de gemeente aangeboden. Het college moet uiterlijk 6 december 2021 (de zogenaamd 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. Voorgesteld wordt de percelen en opstallen van MCA Alkmaar B.V. aan te kopen.

Voorgesteld besluit

1. Het college besluit in te stemmen met de aankoop van de percelen en opstallen op Pettemerstraat 19, 25, 27 en 33 en Zijperstraat 26 en 28 te Alkmaar, respectievelijk Kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie C, nummers 4766, 4781, 6393, 6392, 4787, 4784 en 4786, totaal groot 6.520 m² voor een koopsom van € 4.100.000 k.k (exclusief belastingen).
2. Het college besluit de bevoegdheid om te besluiten over de resterende voorwaarden waaronder de aankoop plaatsvindt te mandateren aan wethouder Dijkman.
3. De burgemeester besluit volmacht te verlenen aan de unitmanager Vastgoed om de koopovereenkomst namens de gemeente Alkmaar te ondertekenen.
4. De burgemeester deze besluiten openbaar te maken nadat ze door de portefeuillehouder zijn besproken met OOM, Woonwaard en MCA.

Probleemstelling

Op 25 juni 2020 is op een aantal percelen in Overstad een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd (Wvg). Doel hiervan is het versterken van de regisserende rol van de gemeente, het voorkomen van ongewenste verkopen in het gebied, en de beheersing van de grondprijzen, om de ontwikkeling van Overstad op gang te houden. In dit kader zijn op 25 oktober 2021 de percelen en opstallen aan de Pettemerstraat 19, 25, 27 en 33 en Zijperstraat 26 en 28 in Overstad aan de gemeente aangeboden. Het college moet uiterlijk 6 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.

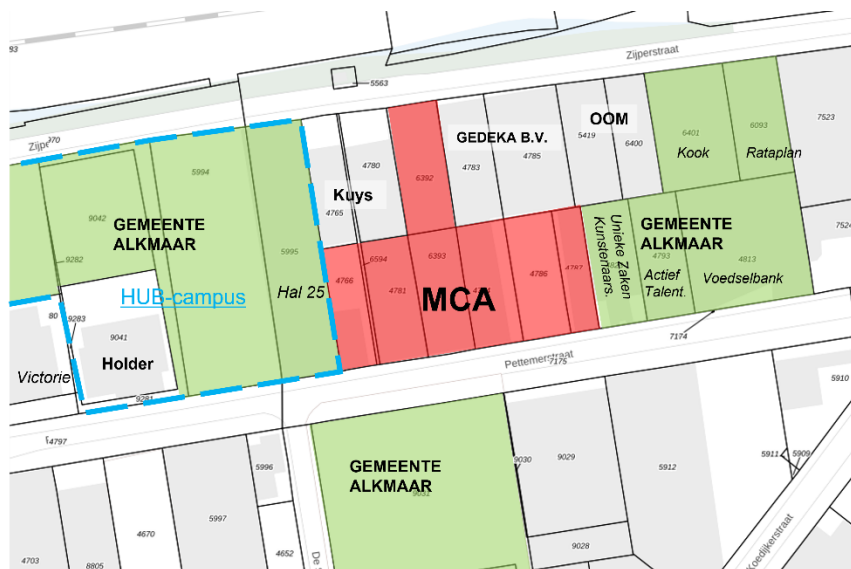
Met deze nota wordt het college geadviseerd over de twee mogelijk opties:

1. Aankopen van de percelen.
2. Niet aankopen van de percelen, waardoor OOM de percelen waarschijnlijk zal kopen.

Situatie

MCA bevindt zich op Overstad, in de zone langs het spoor tussen de Pettemerstraat en de Zijperstraat. Dit is één van de zones waar de gebiedsontwikkeling conform het Ontwikkelbeeld Overstad zeer kansrijk is. Beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het MCA op Overstad is hiervoor een belangrijke voorwaarde. MCA heeft vanwege zijn activiteiten in milieucategorie 3.2. een hindercirkel van 50 meter. De geplande ontwikkeling op de naastgelegen HUB-campus, waaronder de ontwikkeling van 270 woningen, is alleen haalbaar als deze hindercirkel verdwijnt. De bestemmingsplanprocedure voor de HUB-campus, westelijk van MCA, start naar verwachting begin 2022. Deze ontwikkeling sluit aan bij het Ontwikkelbeeld Overstad.

De voormalige aangrenzende bedrijven als Vegro en Salo zijn al verhuisd naar de Boekelermeer nadat de gemeente Alkmaar de opstallen en gronden heeft gekocht. Op een deel van die gronden is een bioscoop, poppodium en een ICT-hub gebouwd. Ook MCA wil zijn activiteiten verplaatsen naar de Boekelermeer. In de Boekelermeer heeft MCA inmiddels een optie genomen op een gemeentelijke kavel van ca. 8.000 m².



Rood = MCA Groen = Gemeente

De totale grondoppervlakte van MCA bedraagt ca. 6.500 m². In de opstallen aan de Zijperstraat zijn een Sportcafé en een deel van een kringloopwinkel ondergebracht. Het Sportcafé en de kringloopwinkel hebben een huurovereenkomst met MCA. Door de aankoop van de percelen met opstallen komen deze huurovereenkomsten op naam van de gemeente te staan.

De huidige bestemmingsmogelijkheden bieden ruimte aan bedrijfsruimte, deels categorie 3.2 en detailhandel in volumineuze artikelen in de eerste bouwlaag. Ter plaatse van het Sportcafé is horeca categorie 2 toegestaan. De toegestane bouwhoogte bedraagt op dit moment 15 meter.



STRAAT	KADASTER	OPPERVLAKTE
Pettemerstraat 17	C, 4766	765
Pettemerstraat 19	C, 4781	1.020
Zijperstraat 26	C, 6393	1.020
Zijperstraat 28	C, 6392	1.062
Pettemerstraat 25	C, 4784	1.020
Pettemerstraat 27	C, 4786	1.020
Pettemerstraat 33	C, 4787	613
		6.520

Voorgeschiedenis

U heeft op 26 november 2019 besloten om in gesprek te gaan met de eigenaar van MCA t.b.v. het verwerven van deze percelen om vervolgens middels een tender het gebied te ontwikkelen. In april 2020 heeft OOM de gemeente op de hoogte gesteld van haar voorgenomen ontwikkeling aan de Pettemer- en Zijperstraat, waarvan de gronden van MCA deel uit maken. Dit heeft geleid tot een koopovereenkomst tussen MCA en OOM die op 22 april 2020 is ingeschreven in het kadaster, een week ná de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het college heeft OOM op 8 juli 2020 laten weten de ontwikkelingsgerichte houding van OOM te ondersteunen. In het belang van co-creatie heeft de gemeente afgezien van de aankoop van de percelen van MCA. In de brief van 8 juli aan OOM is toegezegd dat de gemeente geen gebruik van het voorkeursrecht maakt indien de beoogde grondtransactie naar de mening van de gemeente een positieve bijdrage levert aan het gebied.

Eind 2020 heeft OOM een schetsontwerp ingediend. Bij brief van 8 december 2020 heeft het projectteam Overstad aan OOM kenbaar gemaakt dat het ingediende plan niet aan de gemeentelijk eisen voldoet, waarna geen aangepast plan van de projectontwikkelaar is ontvangen. Bij brief van 30 maart 2021 heeft u een uiterlijke termijn gesteld voor het indienen van een haalbaar plan, te weten uiterlijk 1 juni. OOM heeft vervolgens ontwikkelaar BPD aangehaakt en zij hebben gezamenlijk in juli 2021 een schetsontwerp ingediend. Op 14 september 2021 heeft u het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. De geschetste ontwikkeling is wenselijk, maar er is op dit moment nog geen sprake van een aantoonbaar financieel haalbaar plan. Daarmee is de positieve bijdrage aan het gebied niet aangetoond.

Afwegingsproces - alternatieven

Omdat MCA op 25 oktober 2021 haar percelen en opstallen heeft aangeboden moet de gemeente uiterlijk 6 december 2021 een besluit nemen. Er zijn twee mogelijke opties.

1. Aankopen van de percelen en panden.
2. Niet aankopen van de percelen en panden, waardoor OOM de percelen waarschijnlijk zal aankopen.

1. Aankopen van de percelen en panden.

Er zijn meerdere argumenten voor de aankoop:

- De aankoop maakt verplaatsing van MCA mogelijk alsook opheffing van de hindercontour, waardoor de ontwikkeling van 270 woningen op de HUB-campus op korte termijn haalbaar wordt.
- Met de bedrijfsverplaatsing van MCA en de opheffing van de hindercontour, wordt ontwikkeling van woningen op en rondom het huidige terrein van MCA mogelijk gemaakt.
- Er is nog geen sprake van een financieel haalbaar plan van OOM/BPD. Maar de aankoop van de MCA gronden sluit de voorgenomen ontwikkeling van OOM/BPD niet uit. Mocht de

financiële haalbaarheid door OOM/BPD alsnog aangetoond worden, dan behoort ontwikkeling van het plan OOM/BPD nog steeds tot de mogelijkheid.

- Door de aankoop ontstaat een aaneengesloten herontwikkelingsgebied van ca. 2,5 hectare in eigendom van de gemeente. Met deze dominante grondpositie van de gemeente kunnen ontwikkelingen effectief gestuurd worden in de gewenste richting van het Ontwikkelbeeld.
- MCA heeft aangegeven dat indien de grond niet op korte termijn verkocht wordt, het kiest voor uitbreiding op grond van al verleende vergunningen. Daarmee is de ontwikkeling van de HUB-campus voorlopig niet meer haalbaar.
- De inschatting is dat met de tijdelijke verhuur en de toekomstige ontwikkelkansen de verwervingskosten van de percelen en panden worden terugverdiend.

Risico's bij de aankoop:

- De gemeente loopt een beperkt financieel risico door het vastgoed aan te kopen indien er de komende jaren geen ontwikkeling plaatsvindt en de verwervingskosten, verhuisvergoeding MCA, kapitaallasten en onderhoudslasten daardoor niet binnen afzienbare tijd kunnen worden terugverdiend.
- Het positieve collegebesluit over het plan op hoofdlijnen heeft bij OOM verwachtingen geschept over het mogen aankopen van MCA. De aankoop van MCA zal opvattingen over wie eerste recht van koop heeft onderwerp van gesprek maken tussen de gemeente, MCA en OOM. Het risico is dat verschil van opvatting hierover de band tussen OOM en de gemeente kan verslechteren, vanwege de verwachtingen van OOM over de aankoop MCA. Echter, de aankoop van MCA door de gemeente sluit de ontwikkeling van plan OOM/BPD niet uit. Daarnaast staat de gemeente in haar recht met de aankoop MCA vanwege het voorkeursrecht.

Mogelijke vervolgstappen na aankoop:

- De HUB-campus kan op korte termijn ontwikkeld worden.
- De gemeente kan, samen met alle grondeigenaren in het gebied waaronder OOM, onderzoeken hoe tot een haalbaar plan gekomen kan worden.
- Na onderlinge overeenstemming met de gemeente over de ontwikkeling van het plan, is doorleveren van de gronden door de gemeente aan OOM een mogelijkheid.
- De ontwikkeling van het Zijperkwartier kan ook opgedeeld worden in meerdere afzonderlijke deelontwikkelingen. Per deelgebied kan een afzonderlijke ontwikkelstrategie worden gehanteerd.
- Doorgaan met het oorspronkelijke doel en na verwerving van de percelen middels een openbare tender het gebied ontwikkelen.

2. Niet aankopen, waardoor OOM de percelen waarschijnlijk zal aankopen.

Argumenten voor het afzien van de aankoop van de percelen:

- De gemeente geeft hiermee het signaal af vertrouwen te hebben in de haalbaarheid van plan OOM/BPD.

Risico's bij het niet aankopen van de percelen:

- De gemeente draagt aanzienlijke hoeveelheid regie over naar marktpartijen zonder dat er zekerheid is dat daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden en zonder dat er anterieure afspraken zijn gemaakt. Hierdoor ontbreekt de garantie over het daadwerkelijk opheffen van de hindercontour van MCA. Ook blijft hierdoor de mogelijkheid bestaan dat, indien ontwikkeling van de gronden niet plaats vindt, alsnog gebruik gemaakt wordt van de huidige hindercontour met nieuwe bedrijfsactiviteiten, waardoor de ontwikkeling van het plan HUB-campus met 270 woningen alsnog onhaalbaar wordt.
- Indien wordt afgezien van de aankoop kan MCA de komende drie jaar de percelen en panden aan derden aanbieden, zonder dit opnieuw aan te hoeven bieden aan de gemeente. Dat

betekent dat, indien niet wordt verkocht aan OOM met oog op spoedige ontwikkeling door OOM, er een grote kans bestaat op grondspeculatie doordat andere kopers de prijs opdrijven. Het risico hiervan is dat de gebiedsontwikkeling in dit gebied tot stilstand komt. Een dergelijke ontwikkeling zou desastreus zijn voor de financiële haalbaarheid van plan OOM/BPD.

- Indien wordt afgezien van de aankoop door de gemeente, geeft de gemeente hiermee het signaal af naar andere grondeigenaren en initiatiefnemers dat instemming met een plan op hoofdlijnen, zonder aantoonbare financiële haalbaarheid, aan de gemeente al voldoende vertrouwen geeft om af te zien van het gebruik van het voorkeursrecht. Het risico is dat dit een precedent kan scheppen waarmee de gemeente haar regie op de gebiedsontwikkeling in heel Overstad kan verliezen.

Mogelijke vervolgstappen na het niet aankopen van de percelen:

- Indien OOM de gronden van MCA aankoopt, kan de gemeente zich beraden over welke stappen zij bereid is te nemen om bij te dragen aan de haalbaarheid van het plan OOM/BPD.
- De ontwikkeling van het Zijperkwartier kan ook opgedeeld worden in meerdere afzonderlijke deelontwikkelingen. Per deelgebied kan een afzonderlijke ontwikkelstrategie worden gehanteerd.
- De gemeente zal zich moeten beraden over vervolgstappen voor de ontwikkeling van de HUB-campus, aangezien in deze optie de gemeente geen garantie heeft dat de hindercontour van MCA daadwerkelijk opgeheven wordt.

Conclusie

Mocht het plan van OOM/BPD niet tot gebiedsontwikkeling leiden, waaronder het opheffen van de hindercontour van de MCA, dan kan dit de ontwikkeling van 270 woningen van het naastgelegen HUB-campus tot stilstand brengen. Met de aankoop van de MCA gronden door de gemeente wordt de ontwikkeling van deze woningen in plan HUB-Campus veilig gesteld, alsook de algehele gebiedsontwikkeling van Overstad, maar blijft doorontwikkeling van het plan van OOM/BPD nog steeds een mogelijkheid. De gemeente hecht waarde aan het open houden van deze mogelijkheid voor het plan OOM/BPD als ook aan de mogelijkheden voor de algehele gebiedsontwikkeling van Overstad. Met het aankopen van MCA percelen en panden door de gemeente blijven beide mogelijkheden open en wordt de ontwikkeling van de HUB-campus veilig gesteld. Daarom wordt geadviseerd de percelen en panden van MCA door de gemeente aan te kopen.

Als onderdeel daarvan, wordt geadviseerd in gesprek te gaan met OOM en de overige grondeigenaren van het plangebied Zijperkwartier, om te onderzoeken hoe tot een financieel haalbaar plan gekomen kan worden.

Politiek-bestuurlijke aspecten

U heeft op 2 juni 2020 aan Woonwaard bevestigd van plan te zijn een omgevingsvergunning af te geven, zodat uiterlijk in juni 2025 200 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd in het Zijperkwartier. Indien de woningen uiterlijk in juni 2025 gerealiseerd zijn ontvangt Woonwaard een korting op de verhuurdersheffing. Echter, momenteel is in de landelijke politiek sprake van het afschaffen van de verhuurdersheffing. Indien deze heffing wordt afgeschaft is dit onderwerp niet meer relevant.

Juridische aspecten

U heeft, bij besluit d.d. 4 september 2008, van de raad mandaat gekregen om binnen gestelde criteria strategische aankopen te doen. De aankoop:

- past binnen het inhoudelijk kader van het vastgestelde Ontwikkelbeeld Overstad;
- versterkt de positie van de gemeente in het gebied;
- valt binnen het krediet voor strategische aankopen;
- de inschatting is dat de tijdelijke verhuur en toekomstige ontwikkelkansen het aankoopbedrag wordt gedekt.

De raad wordt (achteraf) verzocht krediet te verlenen, het strategisch aankoopbudget aan te vullen en bijbehorende begrotingswijziging goed te keuren.

Op 14 september 2021 heeft u ingestemd met het plan van OOM op hoofdlijnen, waarmee nog niet gezegd is dat “de beoogde grondtransactie positief bijdraagt aan een gewenste ontwikkeling van het gebied (voorwaarde uit brief van 8 juli 2020 richting OOM).” Indien de gemeente overeenstemming bereikt met de ontwikkelende partij dan is het juridisch geoorloofd de gronden na aankoop direct door te leveren. Dit past binnen het faciliterend grondbeleid van de gemeente.

Indien de gemeente de aangekochte percelen onderhands wil verkopen moet u als college op basis van de Nota Vastgoed (2016) in dat geval een besluit nemen om af te wijken van het uitgangspunt dat een vastgoedobject in beginsel via een openbare verkoop moet worden aangeboden nadat de eventueel zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het vastgoedobject onderhands aan te kopen.

Financiële aspecten

De kosten van deze aankoop van € 4.100.000 k.k., vermeerderd met de in verband met de aankoop gemaakte en nog te maken kosten, komen ten laste van het strategische aankoopbudget. De marktwaarde van de percelen, inclusief schadeloosstelling voor MCA, is door een onafhankelijke taxateur bepaald op dit bedrag (geïndexeerd).

Omdat de definitieve invulling op zich laat wachten komt de dekking van de kapitaal- en onderhoudslasten uit de (tijdelijke) huurinkomsten van de zittende huurders. De huidige bruto huuropbrengsten betreffen circa € 61.000 /jaar. Daarna worden deze gronden opgenomen in een grondexploitatie.

Nadat de koopovereenkomst met MCA gesloten is kan MCA starten met de voorbereidingen en realisatie in de Boekelermeer. Er is sprake van een gefaseerde levering, waarbij de percelen die niet door MCA zelf worden gebruikt direct geleverd worden en de overige percelen direct na de verhuizing van MCA geleverd worden. In de koopovereenkomst worden hierover nadere afspraken gemaakt. De financiële gevolgen zijn in onderstaande tabel opgenomen, waarbij de percelen ná verhuizing MCA in 2024 (of eerder) in een grondexploitatie worden opgenomen. In onderstaand schema zijn de opbrengsten ten gevolge van ontwikkelkansen niet meegenomen, omdat deze nog niet concreet zijn.

Bedragen x € 1.000

Programma	Thema	Product nr	Omschrijving	L/B	N/V	2021	2022	2023	2024
4. Leefbaarheid	4.3 RO	39	Kapitaallasten	L	N	0		31	150
4	4.3	39	Onderhoudslasten	L	N	0	10	10	10
4	4.3	39	Huuropbrengsten	B	V	0	61	61	61
			Resultaat voor bestemming			0	51	20	-99
			Resultaat na bestemming			0	51	20	-99

De opstallen bevinden zich in goede, redelijke staat van onderhoud. In 2019 is verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Pettermerstraat 17 t/m 33. Er is sprake van aanwezigheid van bodemvervuiling. In het rapport wordt aanbevolen om na sloop van de bebouwing een nader/afperkend onderzoek uit te voeren naar de verontreiniging met asbest omdat door de aanwezige verharding niet alle locaties goed benaderbaar zijn op dit moment. De inschatting van de saneringskosten zijn in 2019 ingeschat op € 200.000. MCA zal garant staan voor eventuele meerkosten van de sanering tot € 75.000. Tevens is er sprake van huurbescherming vanwege de bestaande huurovereenkomsten, zijnde winkelruimte, met de huidige huurders. Het Sportcafé heeft een huurcontract met een termijn van vijf jaar lopend tot 31 december 2026, met een opzegtermijn van

één jaar. De Kringloopwinkel heeft een huurcontract met een termijn van twee jaar lopend tot 31 december 2022, met een opzegtermijn van één jaar.

Duurzaamheidsaspecten

Omdat de verwachting is dat de panden op korte termijn gesloopt worden voor ontwikkeling van het gebied is het niet kosteneffectief om uitgebreide energiebesparingsmaatregelen te treffen. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de minimale wettelijke duurzaamheidseisen.

Groenparagraaf

De aankoop heeft geen direct effect ten aanzien van groen. Op dit moment is er geen sprake van bomen en overig groen. Met de ontwikkeling van de percelen wordt beoogd groen en bomen toe te voegen.

Inspraak & participatie derden

Ter voorbereiding op dit collegebesluit is geen participatie georganiseerd. Bij verdere planontwikkeling wordt vroegtijdig gestart met de participatie conform de visie modernisering participatie bij ruimtelijke initiatieven.

Communicatie

MCA zal over het besluit op de hoogte worden gebracht. Vóór publicatie van het besluit gaat de portefeuillehouder in gesprek met OOM om hen zorgvuldig te informeren. Na het sluiten van de koopovereenkomst met MCA zal het projectteam en afdeling vastgoed contact opnemen met de huidige huurders voor nadere kennismaking en afstemming.

Bijlagen

1. ANONIEM 20211025 Kopie aanbiedingsbrief percelen door MCA
2. ANONIEM 20200224 Schadeloosstellingsrapport MCA Alkmaar
3. ANONIEM 20200708 GT. Antwoordbrief aan OOM
4. ANONIEM 20201208 Reactie volumestudie OOM
5. ANONIEM 20210330 GT. Antwoordbrief aan OOM
6. ANONIEM 20200422 Afschrift koopovereenkomst MCA en OOM
7. ANONIEM 201910 Rapportage & bijlagen sanering
8. ANONIEM 20211026 Huurovereenkomsten

Units : Vastgoed & Gronden