

Hoi [REDACTED],
Bij deze het document waarin ook de opmerkingen van [REDACTED] zijn verwerkt.
Deze kan in Ibabs.
Groet,
[REDACTED]

MEMO VERTROUWELIJK

Aan : [redacted] & [redacted]
Van : [redacted], [redacted], [redacted]
Datum : 8 januari 2025
Onderwerp : Verzoek verkoop [redacted] aan [redacted]
Afschrift aan [redacted]

[redacted]
Het bepalen van de reactie op het verzoek van [redacted] om de gronden en opstallen van [redacted] te verkopen aan de [redacted]

Gevraagd besluit

1) Standpunt bepalen over de vraag of de gemeente ingaat op het verzoek van [redacted] om de grond en opstallen aan de gemeente te verkopen.

2) Indien de beantwoording op het eerste gevraagde besluit positief is, is de vraag of de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen gehanteerd kunnen worden bij het verder vormgeven van de mogelijke strategische aankoop.

Inleiding

[redacted] heeft met de gemeente een contract gesloten over de aankoop van een grondpositie in de Boekelermeer voor de nieuwbouw en verplaatsing van haar bedrijf. De nieuwbouw is inmiddels gerealiseerd en het bedrijf is in de tweede helft van 2024 officieel geopend.

In de periode vooruitlopend op de verplaatsing uit [redacted] heeft [redacted] met [redacted] een overeenkomst gesloten over de verkoop van haar gronden en opstallen in [redacted]. [redacted] is vanaf dat moment gesprekspartner geworden van de gemeente over de randvoorwaarden waaronder [redacted] in [redacted] eventueel een woningbouwplan kon voorbereiden op de locaties van [redacted] zelf en die van [redacted]. Op onderstaand plaatje zijn de verschillende eigenaren te onderscheiden.



Intensieve gesprekken en correspondentie van [redacted] met de gemeente hebben niet geleid tot een ondertekende anterieure overeenkomst tussen [redacted] en de gemeente. De gemeente heeft vooraf en tijdens het interpellatiedebat over de gang van zaken rondom de samenwerking met [redacted] aangegeven dat [redacted] desgewenst een nieuw initiatief kan nemen voor een woningbouwplan voor haar eigen gronden en die van [redacted]. Dit nadat een ontwikkelkader voor [redacted] door de gemeenteraad is vastgesteld.

In de tussentijd heeft [redacted] een vergunningaanvraag voor haar eigen gronden ingediend voor de realisatie van 80 bedrijfsunits binnen het vigerende bestemmingsplan in [redacted]. Deze vergunning is eind 2024 verleend en [redacted] is vlak voor de jaarwisseling in verkoop gegaan met het eerste deel van de bedrijfsunits. Zeer recent heeft [redacted] ook een vergunningaanvraag gedaan voor de realisatie van bedrijfsunits op de locatie van [redacted] in [redacted]. Aangezien [redacted] deze laatste aanvraag niet formeel namens [redacted] heeft gedaan, heeft de gemeente [redacted] gevraagd naar een formeel mandaat namens [redacted].

Mocht ook op de kavels van stad Alkmaar er een nieuw bedrijfsverzamelgebouw worden gerealiseerd dan moet men zichzelf gaan afvragen of er überhaupt getransformeerd kan worden op bedrijventerrein [redacted] conform het vastgestelde ontwikkelbeeld van de Raad.

Hierna is bij de gemeente namens [redacted] het verzoek binnengekomen of de gemeente de locatie van [redacted] wil aankopen. De beantwoording van de gemeente op dit verzoek ligt voor in dit memo.

Beantwoording

In eerste aanleg ligt de vraag voor of de gemeente in wenst te gaan op het verzoek van [redacted]. Uit het feit dat de vraag van [redacted] op dit moment bij de gemeente is binnengekomen kan worden afgeleid dat de kans reëel is dat [redacted] het contract met [redacted] wenst te ontbinden. [redacted] De gemeente heeft het ontwikkelkader voor [redacted] grotendeels gereed. De participatie en besluitvorming hieromtrent kan op relatief korte termijn in gang worden gezet. Met [redacted] en [redacted] zijn de gesprekken over verplaatsing in combinatie met aankoop in ver gevorderd stadium.

[redacted] heeft de gemeente geconfronteerd met de verkoop van bedrijfsunits op haar eigen locatie en een vergunningaanvraag voor bedrijfsunits op de locatie van [redacted]. De locatie van [redacted] vormt een strategische positie voor de realisatie van de ambities van de gemeente voor wat betreft de transformatie van [redacted] naar een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig woon/werk milieu. Als de gemeente de strategische aankoop wenselijk acht, dan is hieronder aangegeven met welke uitgangspunten dit eventueel aangepakt zou kunnen worden.

Uitgangspunten strategische aankoop

Om over te gaan tot het doen van een bod is eerst gekeken naar de oppervlakte van het te verkopen perceel met de daarbij behorende m² prijs die nu van toepassing zou zijn met de bestemming "bedrijfsgrond".

De totale oppervlakte van de locatie is 11.915 m².

- [redacted] te [redacted]
- [redacted] en [redacted] te [redacted]
- [redacted], [redacted] te [redacted]
- Kadastraal bekend [redacted], [redacted]

[REDACTED]

De huidige m2 prijs op [REDACTED] bedraagt circa € [REDACTED] per m2. Totaal dus [REDACTED]. Op basis van het concept ontwikkelkader [REDACTED] en specifiek voor de locatie van [REDACTED] zou er vanuit de opgestelde Grex circa € [REDACTED] kunnen worden betaald. Het totaal komt dan uit op € [REDACTED]. Bij de genoemde bedragen is rekening gehouden met sloop en sanering.

[REDACTED] heeft een aantal jaar geleden een locatie op de Boekelermeer aangekocht. Voor deze aankoop schijnt [REDACTED] een garantstelling te hebben afgegeven. De aankoop van de gronden in de Boekelermeer bedroeg € [REDACTED] en is vergelijkbaar aan het bedrag vanuit de Grex.

Om eventueel in te gaan op het voorstel om de locatie aan te kopen, moet duidelijk zijn dat vanuit de zijde van de [REDACTED], het eventueel uit te brengen bod niet gebruikt gaat worden om [REDACTED] onder druk te zetten. Daarom is het verstandig om de onderhandeling onder geheimhouding te doen en het bod maximale gestand te doen houden voor een periode 1 maand. Tevens zou een exclusiviteitsrecht dat wij als [REDACTED], de enige partij zijn waarmee Stad Alkmaar gesprekken voert over de locatie. Het moet niet zo zijn dat de bieding een drukmiddel wordt zodat [REDACTED] alsnog gaat afnemen en dat wij als gemeente ingezet zijn om [REDACTED] te laten bewegen. Een korte gestandhoudingstermijn van het bod kan dit voorkomen.

Samenvattend

Om in onderhandeling te treden met Stad Alkmaar en een bod uit te brengen van [REDACTED] (een bod wat overigens meer dan markt conform is). Het bod uiterlijk 1 maand gestand te doen houden met daaraan gekoppeld een geheimhouding met een exclusiviteitsrecht.

Voordelen

Verzoek verkoop [REDACTED] aan [REDACTED]

- Grip op de locatie als sleutelpositie voor de transformatie van heel [REDACTED]
- Sturing op karakter van een later aan te trekken ontwikkelende partij;
- Ontvlechting van een complexe samenwerking met vertragende werking op de realisatie van de gemeentelijke ambities;
- De huidige marktomstandigheden zijn op dit moment positief als het gaat om rentevoet, woningprijzen en interesse vanuit ontwikkelende partijen.

Nadelen

- Extra financiële impuls noodzakelijk bovenop de andere lopende trajecten voor strategische aankoop;
- Een aankoopbedrag bovenop de huidige waarde brengt het risico van latere afwaardering met zich mee;
- Er is nog geen ontwikkelkader vastgesteld als onderlegger voor onderbouwing;
- De huidige beschikbare berekeningen zijn nog niet getoetst met een second opinion.