

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2022-020	Zaaknummer:	1249350
Onderwerp:	Terugkoop perceel Spoorkamp fase 1 van MBO Amersfoort		
Korte inhoud:	Terugkoop perceel Spoorkamp fase 1 van MBO Amersfoort ten behoeve van herontwikkeling noordoostelijke lob (deelgebied) Spoorkamp fase 1 naar "maatschappelijk wonen" (zie bijgevoegde situatietekening)		

Datum B&W:	8 maart 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	---------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. in te stemmen met de terugkoop van het perceel, welke in eigendom is van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Amersfoort (MBO Amersfoort), gelegen in plangebied Spoorkamp fase 1, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie H, nummer 7329 ter grootte van 6.855m², voor de aankoopsom van € 1.350.000 k.k.
2. in te stemmen om de aankoopsom in te brengen in de grondexploitatie Spoorkamp fase 1.

Inleiding

Voorgeschiedenis

Op 18 juni 2010 heeft de gemeente, ten behoeve van de nieuwbouw van een MBO-school, in plan Spoorkamp fase 1 het bouwperceel, wat nu voorgesteld wordt om terug te kopen, notarieel overgedragen aan de Stichting Amarantis Onderwijsgroep voor interconfessioneel Onderwijs (hierna Amarantis) voor de koopsom van € 1.104.000 k.k. Het betreffende perceel is aangeduid op bijgevoegde gebiedskaart.

Begin 2012 werd bekend dat de Amarantis groep in financieel zwaar weer verkeerde. Deze problemen zijn de aanleiding geweest voor een reddingsplan waarbij Amarantis uiteindelijk is opgesplitst in regionale eenheden. Hierbij zijn de scholen in Amersfoort en omgeving ondergebracht in de Stichting interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Amersfoort (hierna: MBO Amersfoort). De juridische overdracht van rechten en plichten van Amarantis aan deze nieuwe rechtspersoon is per 1 januari 2013 geëffectueerd. Het aangekochte bouwperceel gelegen in plan Spoorkamp fase 1 is eveneens per 1 januari 2013 op naam gesteld van MBO Amersfoort. Ons college heeft bij besluit van 18 december 2012 ingestemd met deze overdracht aan het MBO Amersfoort.

Ten tijde van de opsplitsing heeft het bestuur van Amarantis ons college gemeld; "dat de behoefte aan en financiële middelen voor de beoogde nieuwbouw in Nijkerk ontbreken en dat op basis hiervan de aanbestedingsprocedure voor de nieuwbouw van de school in Nijkerk geen verdere uitvoering wordt gegeven".

Vervolgens heeft het bestuur van MBO Amersfoort ons college per 2016 verzocht om ontheffing te verlenen voor de meerwaardeclausule en de opgelegde bouwplicht. Bij de verkoop in 2010 was een grondprijs overeengekomen op basis van een niet-commerciële bestemming, omdat de bouw van een schoolgebouw door partijen was voorzien. Voor een commerciële bestemming hanteerde de gemeente destijds namelijk een hogere grondprijs dan voor een niet-commerciële bestemming. Voor het verschil tussen de commerciële en niet-commerciële grondprijzen gold een meerwaardeclausule (ter voorkoming

van speculatie). Voor zowel de meerwaardeclausule als de opgelegde bouwplicht heeft ons college bij besluit van 24 mei 2016 besloten om een ontheffing te verlenen. Reden hiervan was dat het perceel destijds meerdere malen aan de gemeente te koop is aangeboden en dat nimmer sprake is geweest van speculatieve motieven. Immers, op grond van financiële problemen zijn de bouwplannen van het schoolgebouw gestaakt.

Planologische bestemming Spoorkamp fase 1

Plangebied Spoorkamp betreft een multifunctioneel bedrijventerrein gelegen aan de zuidzijde van Nijkerk. Er is een gemengde bestemming van toepassing waar bij recht de volgende functies gevestigd mogen worden:

- educatieve en religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- kantoren;
- dienstverlening.

Aankoop perceel van MBO Amersfoort

In 2021 heeft er onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte in onze gemeente plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente ruim aan de huidige behoeftevraag voldoet. De verwachting is dat aan kantoorruimte een overschot ontstaat van circa 10.000 tot 15.500m² BVO in 2030. In dit behoefteonderzoek is de plancapaciteit van Spoorkamp niet verwerkt. Over dit onderzoek, de daarmee samenhangende vraagstelling en de voorgenomen vervolgstappen bent u begin maart via een raadsinformatiebrief door ons college geïnformeerd.

De gemeente beschikt over meer dan voldoende kantoorruimte en de vraag naar huisvesting (wonen) neemt verder toe. We zien een grote vraag en een forse druk op de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. Enerzijds voor kwetsbare groepen(o.a. beschermd wonen en pauzewoningen). Anderzijds voor andere doelgroepen (o.a. starters, studenten en ouderen)

Gelet op de overcapaciteit van kantoorruimte en de vraag naar “maatschappelijk wonen” in de gemeente bestaat het voornemen om het perceel van MBO Amersfoort terug te kopen, zodat op termijn een aaneengesloten deel van de noordoostelijke lob van Spoorkamp fase 1 mogelijk kan worden (her) ontwikkeld naar (maatschappelijk) wonen. Door het perceel opnieuw in eigendom te nemen houdt de gemeente maximale regie op de invulling van deze lob. In de uitwerking van de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp 1 zal aan uw raad nadere voorstellen worden gedaan voor de inhoudelijke invulling hiervan (zie raadsinformatiebrief van begin maart 2022). Ambtelijk is inmiddels met het bestuur van MBO Amersfoort, onder voorbehoud van uw instemming, overeenstemming bereikt voor de terugkoop van het perceel.

Beoogd effect

Bij terugkoop van het perceel van MBO Amersfoort, ontstaat de mogelijkheid om de noordoostelijke lob van Spoorkamp 1 her te ontwikkelen naar wonen. Dit zal worden meegenomen in de gebiedsuitwerking Spoorkamp 1. Hierdoor kunnen voor specifieke doelgroepen die in de huidige woningmarkt weinig kansen hebben extra woningen worden gerealiseerd. Eveneens kan de locatie van de reeds gerealiseerde tiny houses in de eerste tracé gehandhaafd blijven en mogelijk kan in de toekomst ook het aangrenzende kantoorpand bestemd worden voor wonen.

Argumenten

1.1 Aanbod MBO Amersfoort: terugkoop perceel Spoorkamp fase 1

Het oorspronkelijke doel van de aankoop (2010) van MBO Amersfoort was realisatie van een schoolgebouw. Door financiële problemen heeft de bouw hiervan geen doorgang gevonden. Het MBO Amersfoort heeft aangegeven dat zij zelf geen bouwactiviteiten op het perceel gaat starten. Wel geeft het

MBO Amersfoort aan dat zij in gesprek zijn met een derde partij die een kantoorgebouw wil gaan oprichten. Overigens heeft deze derde partij zich ook met een concreet bouwplan, omstreeks het einde van het 3^e kwartaal 2021, bij de gemeente gemeld. Het bestuur van het MBO Amersfoort heeft de gemeente onlangs te kennen gegeven dat het bestuur bereidt is om het perceel terug te verkopen aan de gemeente voor de koopsom van € 1.350.000 k.k., mits het bestuur op korte termijn met de gemeente een koopovereenkomst kan sluiten.

1.2 Gemeentelijk doel van terugkoop perceel: herontwikkeling noordoostelijke lob Spoorkamp fase 1

Het doel van de terugkoop is dat het gedeelte waar het perceel van het MBO Amersfoort in valt (zie bijgevoegde tekening) past in een mogelijke gebiedsontwikkeling passend in de lijn van de kantoren notitie (2021) en het kantorenprofiel (2021). Hierbij wordt niet alleen gekeken naar een ruimtelijk-economische insteek, maar ook de druk op de lokale woningmarkt en de opgave om bepaalde gemeentelijke aandachtsgroepen passend te kunnen huisvesten is reden voor de start gebiedsuitwerking Spoorkamp 1 (zie raadsinformatiebrief van begin maart 2022). Er bestaat een steeds verder oplopende behoefte aan diverse vormen van huisvesting voor verschillende doelgroepen. Enerzijds voor kwetsbare doelgroepen (o.a. beschermd wonen en pauzewoningen). Anderzijds voor andere doelgroepen (o.a. starters, studenten en ouderen). De maatschappelijke en financiële druk om deze groepen passende huisvesting te bieden neemt toe. Er wordt al langere tijd gezocht naar passende locaties in bestaand vastgoed, maar ook naar ontwikkelruimte voor nieuwbouw voor deze doelgroepen.

1.3 Marktconforme koopsom

Het terug te kopen perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een gemengde bestemming waar bij recht de volgende functies gevestigd mogen worden:

- educatieve en religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- kantoren;
- dienstverlening;

Het perceel ontleent zijn hoogste grondwaarde aan de kantoorfunctie, omdat deze functie de meest lucratieve functie is die past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het doel van de gemeente is om het perceel te herbestemmen naar een maatschappelijke woonfunctie. Bij taxatie rekent men doorgaans met de hoogste opbrengst van de volgende opties: voorzetting van de huidige bestemming of herbestemming naar de nieuw beoogde bestemming. Omdat de grondwaarde bij huidige bestemming de hoogste is, is de koopsom van € 1.350.000 k.k. gebaseerd op de kantoorfunctie. De resulteert in een koopsom van € 196,94 per/m² k.k. Voor een perceel met een kantoorfunctie is dit niet onredelijk. Overigens zal een toekomstige maatschappelijke woonfunctie naar verwachting een lagere grondwaarde genereren.

1.4 Budgetrecht raad

In de Nota grondbeleid 2013, welke door de raad per 2 april 2013 is vastgesteld, is bepaald dat ons college bevoegd is aankopen te doen voor een bedrag van maximaal € 250.000,-. Voor aankopen boven de € 250.000 ligt het budgetrecht bij uw raad. Om het perceel van MBO Amersfoort terug te kopen dient uw raad in te stemmen met deze aankoop.

1.5 Concept raming kosten en opbrengsten herontwikkeling noordoostelijke lob

Voor het terug te kopen perceel is op basis van kengetallen een 1^e raming van de kosten en opbrengsten opgesteld. Nu het exacte stedenbouwkundigplan nog niet bekend is kan het plangebied nog op verschillende manieren worden ingevuld. Afhankelijk van de exacte invulling zal dit resulteren in x-aantal uitgeefbare vierkante meters. Bij de concept 1^e raming is niet ingezet op een traditionele woonwijk maar is de invulling gericht op de doelgroepen die in de huidige woningmarkt weinig kans hebben. Het uitgangspunt van het bouwprogramma bij de concept 1^e raming is dus met name sociale woningbouw. Uit deze opgestelde concept raming, gebaseerd op diverse aannames, volgt een verslechtering van het resultaat van € 400.000 tot € 700.000. Het resultaat van de grondexploitatie Spoorkamp fase 1 is

conform het laatst vastgestelde MPG in november 2021 geprognostiseerd op € 1.300.000 (netto-contante-waarde). Hiertegenover staat dat de gemeente voorziet in de vraag van maatschappelijk wonen en dat de bestaande 28 tiny houses – bij de voorgenomen herbestemming - per 2027 niet verplaatst hoeven te worden. Eveneens heeft de gemeente dan ook geen kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de vervangende locatie van de bestaande 28 tiny houses. Dit levert inclusief plantontwikkelingskosten en exclusief aankoop vervangende locatie een besparing op van circa € 350.000 á € 400.000.

1.6 Concept stedenbouwkundigplan noordoostelijke lob

De planning is om na het moment dat uw raad heeft ingestemd met onderhavige aankoop er een gebiedsuitwerking voor de noordoostelijke lob van Spoorkamp fase 1 wordt opgesteld.

2.1 Aankoop perceel inbrengen in grondexploitatie

Het aan te kopen perceel wordt ingebracht in de grondexploitatie Spoorkamp fase 1. Gelet op de voorgenomen herontwikkeling van de noordelijke lob van Spoorkamp fase 1 zal de grondexploitatie van Spoorkamp fase 1 moeten worden geactualiseerd, rekening houdend met de nieuwe programmering.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De verwachte verslechtering van het exploitatieresultaat is gebaseerd op diverse aannames en wordt nader geconcretiseerd bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Gelet hierop kan het verwachte exploitatieresultaat naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld.

Bij de herziening van het bestemmingsplan dan wel Omgevingsplan worden ook de gevolgen voor de grondexploitatie Spoorkamp fase 1 aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Communicatie

Ter voorbereiding op het raadsvoorstel met uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling zal afstemming met de omwonenden van het plangebied worden gezocht.

Vervolg

Na het moment dat uw raad heeft ingestemd met de aankoop van het perceel van MBO- Amersfoort zal overgegaan worden tot het sluiten van een koopovereenkomst. Op een later moment, naar verwachting medio 2022, zullen wij uw raad een voorstel voor de gebiedsuitwerking doen, met bijbehorende aanpassingen in het bestemmingsplan van Spoorkamp fase 1.

Bijlagen

1. tekening perceel

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

de heer C.D.H. van Hoeve

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-020

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 maart 2022;

gelet op de Gemeentewet en de Nota Grondbeleid 2013

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de in te terugkoop van het perceel, welke in eigendom is Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Amersfoort (MBO Amersfoort), gelegen in plangebied Spoorkamp fase 1, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie H, nummer 7329 ter grootte van 6.855m², voor de aankoopsom van € 1.350.000 k.k.
2. in te stemmen om de aankoopsom in te brengen in de grondexploitatie Spoorkamp fase 1.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 21 april 2022,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA