

Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west

Van [REDACTED]
Aan [REDACTED]
Datum 14 April 2023
Kenmerk
Betreft Voorstel Daltonstraat 9
Bijlage

Inleiding

Op 6 april is het perceel Daltonstraat 9 in de verkoop gekomen. Dit is een STEC-locatie, gelegen op Dordtse Kil II, ter plaatse van de ontwikkelfase waarin de erfpachtpercelen gelegen zijn en waar onlangs door het college is ingestemd met de aankoop van Kelvinstraat 3 en Daltonstraat 25.

Het pand betreft de locatie die nu internationaal in het nieuws is vanwege de auto-vondsten. De gemeente heeft dit enige tijd beheerd nadat er brand was ontstaan en heeft in oktober '22 getracht dit aan te kopen via de bewindvoerder van de eigenaar, de heer Palmen, die inmiddels is overleden.

Helaas heeft de gemeente het vastgoed object vorig jaar niet kunnen verwerven omdat er een totaaldeal met de huidige eigenaar is gesloten. Hij heeft al het vastgoed en inventaris van de heer Palmen in één deal overgenomen.

De marktwaarde van het pand ligt mogelijk hoger dan de feitelijke taxatiewaarde in oktober '22. Een afweging moet worden gemaakt of de gemeente tegen de (hoge) vraagprijs de kavel alsnog wil aankopen, vanwege de te behalen doelstellingen in dit gebied óf, vanwege het grote verschil tussen taxatie en vraagprijs, geen bod uitbrengt en het risico op een ongewenste invulling door een derde accepteert.

Indien besloten wordt om een bod uit te brengen wat hoger is dan de getaxeerde waarde dan zal formeel de Raad moeten besluiten om de onrendabele top te dekken uit de reserve ruimte voor banen en de begroting te wijzigen. Omdat de verkopende partij vanwege fiscale redenen als verkoopvoorwaarde een overdracht voor 1 juni aanstaande heeft gesteld, lukt het niet om voor die datum de formele besluitvorming rond te krijgen. Om snel te kunnen handelen, vraagt dit om een niet regulier besluitvormingsproces, waarbij de aankoop achteraf wordt verantwoord aan de gemeenteraad waarbij verwezen wordt naar het eerder genomen besluit om het college handelingsvrijheid te geven om strategische aankopen te doen tot een maximum van € 4 miljoen aan onrendabele toppen, mits de businesscase voldoet aan alle door de Raad vastgestelde kaders.

Deze memo dient als afwegingskader voor het besluit om wel of niet in te zetten op de aankoop van het perceel aan de Daltonstraat 9.

Situatie

Het pand staat sinds 6 april in de verkoop en wordt aangeboden voor een bedrag van 1,55 miljoen euro. De gemeente heeft in oktober 2022 een taxatie laten uitvoeren door Maters Taxaties. Deze taxatie kwam uit op een waarde van € 825.000 k.k, rekening houdend met schade en vermindering van de waarde vanwege een bijkomende huurconstructie die noodzakelijk was vanwege de nog aanwezige inventaris (voorgesteld werd om het pand nog een jaar te verhuren aan de koper van de inventaris om hem de tijd te geven de inventaris te verkopen). Om het pand verhuurbaar te maken zou nog een investering van € 150.000 benodigd zijn; uit het taxatierapport blijkt niet duidelijk of deze investering waarde verhogend zou zijn. Er is door de gemeente een bod uitgebracht van € 875.000.

Via de makelaar begrijpen we dat er, mede door de landelijke publiciteit, veel gegadigden zijn. Het is een groot perceel van 4000m² waar vanwege de huidige schaarste veel vraag naar is. Vanuit de makelaar is aangegeven dat er een aantal particuliere geïnteresseerden zijn, er in ieder geval een ontwikkelende partij voor bedrijfsunits is en bij de gemeente is een aanvraag ontvangen voor vestigingsmogelijkheden van een autosloperij. Dinsdag 18 april vinden de bezichtigingen plaats, waarna de eigenaar snel tot verkoop over wil gaan.

Wij schatten het risico op vestiging van ongewenste branches of voortgezet gebruik van het huidige pand groter in dan de kans dat een ontwikkelaar het object koopt om een voor de gemeente gewenste ontwikkeling / kwaliteitsimpuls te initiëren.

Voortgezet gebruik van dit object of vestiging van een ongewenste branche staat haaks op de beoogde doelstellingen in dit gebied en de investeringen die de gemeente in deze straat doet. Daarom wordt gevraagd om een afweging te maken om, ondanks de lagere taxatie waarde, het vastgoed aan te kopen tegen een significant hogere verkoopwaarde en een hogere onrendabele top te accepteren voordat de Raad haar formele goedkeuring heeft gegeven en het bedrag ter beschikking heeft gesteld. Aankoop vergt snel handelen en past vanwege de tijdsdruk, niet in het reguliere besluitvormingsproces. Dit zou betekenen dat als het college instemt met een strategische verwerving er pas achteraf aan de gemeenteraad verantwoording wordt afgelegd over de gedane investering waarbij dekking nodig is uit de reserve Ruimte voor Banen.

Kansen bij aankoop door de gemeente

Er is sprake van een groot perceel, gelegen in het gebied waar nu sprake is van geëindigde erfpachtrechten en waarvoor een plan wordt ontwikkeld om percelen samen te voegen en een aantal grotere kavels uit te geven. Ook biedt het bestemmingsplan met een toegestane bouwhoogte van 12 meter potentieel om de percelen beter te benutten en de marktwaarde voor de gemeente te verhogen.

Daltonstaat 9 is gelegen naast een van de solitair gelegen erfpachtpercelen en een bedrijf dat auto's verkoopt, die, gezien de huidige bedrijfsvoering, niet meer passend is binnen het gebied. Als de gemeente overgaat tot aankoop én het naastgelegen perceel kan aankopen, is een perceel van 5500m² beschikbaar. De kavel is ontsloten aan twee straten, waardoor het straatbeeld bij herontwikkeling maximaal effect heeft. De bijdrage aan de gemeentelijke doelstellingen is uitgebreid beschreven in bijgevoegde Quick Scan.



Risico's verkoop via de markt

Indien het object wordt aangekocht door een derde hebben we geen invloed op de ontwikkeling van dit perceel; elke partij die zich houdt aan het bestemmingsplan mag zich hier vestigen, het vastgoed in de huidige staat handhaven maar ook laat het bestemmingplan bv. een demontagebedrijf voor auto's toe.

Verkoop van deze locatie aan een derde maakt vatbaar voor ongewenst eindgebruik: een ontwikkelaar zal vanuit de grondwaarde in een businesscase minder snel bereid zijn om boven marktwaarde aan te kopen, een eindgebruiker die voor langere termijn ruimte zoekt kan bereid zijn om meer te betalen. De verkopende partij zal zich laten leiden door de hoogste verkoopopbrengst. Ontwikkelaars zullen de hoge investering en sloop moeten dekken door opbrengsten. Huuropbrengsten zijn vaak het hoogst bij ontwikkelingen waarbij sprake is van meerdere huurders, zoals bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits. Wanneer sprake is van een particuliere aankoop zal een hoge marktwaarde vaak leiden tot het in stand houden van het huidige vastgoed. Hergebruik van de verouderde loods past niet binnen de revitaliseringsdoelstellingen op Dordtse Kil I, II, op basis waarvan dit pand ook is opgenomen als kansrijke herontwikkelingslocatie in de STEC rapportage.

Er is een kans dat het pand aangekocht wordt door een ontwikkelaar die wel het kavel wil ontwikkelen voor een grootschalige ontwikkeling. Die kans achten wij, gezien bovenstaande, klein.

Risico's bij aankoop door de gemeente

Er zijn in de achterliggende periode meerdere waardebeoordelingen uitgevoerd, door zowel de gemeentelijk taxateur als een onafhankelijk taxateur. De bewindvoerder die destijds betrokken was heeft een richtprijs afgegeven en de huidige eigenaar heeft een verkoopprijs bepaald. Deze waardes liggen ver uit elkaar, mede vanwege het feit dat de loods na de brand aanzienlijk beschadigd raakte en inmiddels grotendeels weer is hersteld. Het verdient aanbeveling om op basis van de huidige situatie nog 1 laatste onafhankelijke taxatie te laten uitvoeren om de huidige vraagprijs te verifiëren. Hiertoe is inmiddels offerte opgevraagd bij Waltmann Bedrijfsmakelaardij.

Daarnaast wordt het college gevraagd om de aankoop goed te keuren zonder formele besluitvorming door de raad. Op dit moment wordt gewerkt aan een voorstel om het proces rond strategische aankopen met een onrendabele top te vergemakkelijken, de Raad al een (algemeen) krediet te verstrekken en de begroting al te wijzigen. Hiermee stelt de Raad dan al vooraf het krediet om de onrendabele toppen uit de reserve "Ruimte voor Banen" te dekken beschikbaar, wat de aankoop zonder raadsbesluit al mogelijk maakt. Omdat dit nu nog niet geformaliseerd is, zal deze aankoop achteraf verantwoord moeten worden.

Een hogere marktwaarde brengt als risico met zich mee dat de opbrengsten van de bouwrijpe grond lager zijn en er sprake is van een hogere onrendabele top. De onrendabele top wordt gedekt uit het programma Ruimte voor Banen. Echter, als er na aankoop en vaststelling van de grondexploitatie tegenvallende resultaten zijn, zijn die voor risico van grondzaken. Dit geldt echter ook bij meevallende resultaten en dit risico geldt bij alle aankopen.

De eerder aangenomen onrendabele top voordat de taxatie van oktober '22 bekend was (uitgangspunt krediet Ruimte voor Banen), bedroeg € 633.000. Door de hogere aankoopprijs, lagere sloopkosten en hogere verwachte opbrengsten, wordt de verwachte onrendabele top € 700.000.

Binnen deze collegeperiode wordt beoogd om 3,7 hectare grond te herontwikkelen om de beoogde doelstellingen te behalen op circa twintig percelen. Op dit moment is circa 1,5 hectare aan vastgoedlocaties ontwikkeld of in ontwikkeling door gemeente en/of derden. Onlangs heeft het college ingestemd met de aankoop van 2 locaties van in totaal 0,65 hectare. In totaal, inclusief de erfpachtpercelen die in 2025 beschikbaar komen, zijn er nu zeventien herontwikkellocaties, waarvan 2,3 hectare beschikbare grond en 1,5 hectare ontwikkelde gronden. In principe is met deze aankoop de beoogde hoeveelheid aan ontwikkelgronden behaald, waarvan een deel particulier. Verwacht wordt dat de helft van de gelabelde dekking (€ 4 mln.) van de onrendabele toppen voor de WDO gebruikt wordt. Bij de nadere uitwerking van de Business Cases voor heruitgifte van de gronden, kan deze prognose worden geactualiseerd.

Tot slot

De gemeente heeft eerder getracht om het pand aan te kopen door contact te leggen met de huidige eigenaar, de heer Aaldering. Deze is echter niet genegen om het pand aan de gemeente te verkopen en heeft derhalve het pand via een makelaar op de markt gezet. Mogelijk is een bestuurlijke interventie passend om de gemeentelijke doelstellingen kenbaar te maken aan de huidige eigenaar, om niet op die grond de aankoop mis te lopen, als het college besluit hiertoe over te gaan.