

## Formulier toetsing businesscase Aankoop

**Aan** Strategisch Adviesteam  
**Indiener** ██████████  
**Ambtelijke Toetsing**  
**Datum** 6 april 2023  
**Betreft** Aankoop Daltonstraat 9  
**Bijlage**

### Toetsing businesscase voor Aankoop

#### 1. Het perceel

- Adres: Daltonstraat 9
- Grootte perceel: 3.923 m2

#### Bestemmingsplan

- Enkel: Bedrijf
- Bouwhoogte: 12 m
- Milieucategorie: 4.2
- Ligging: centrum fase 1



**Aanzicht Daltonstraat**

**Aanzicht Einsteinstraat**

#### Toelichting:

Daltonstraat 9 is inmiddels beter bekend als 'de oldtimerloods'. Het pand was eigendom van dhr. Palmen die hier in de achterliggende 25 jaar een imposante collectie auto's had verzameld. Dhr. Palmen is inmiddels overleden en zijn bezittingen zijn door een bewindvoerder in 1 transactie verkocht aan dhr. Aaldering van The Gallery in Brummen. Daltonstraat 9 is op dit moment in diens eigendom, maar dit vastgoed was voor dhr. Aaldering een bijzaak, het ging hem om het inventaris. Dhr. Aaldering biedt het pand nu te koop aan via een makelaar. Deze locatie is opgenomen in de STEC-analyse die als basis dient voor de vastgoedaanpak binnen het programma Ruimte voor Banen en vormt daarmee een strategische positie in ontwikkelfase 1 van Dordtse Kil I/II.

#### Locatie en object

- Daltonstraat 9 is een verloederd, maar courant pand in het hart van het ontwikkelgebied rond de Daltonstraat.
- Het pand ligt in de straat waar de erfpachtlocaties liggen en sprake is van grootschalige herontwikkeling, die inmiddels in gang is gezet met de ontwikkeling Einsteinstraat 61 + 67.

- De grond behorend bij dit adres biedt een uitgelezen mogelijkheid voor een significante kwaliteitsslag in het gebied. Doordat het perceel is ontsloten aan zowel de Daltonstraat als de Einsteinstraat kan een ontwikkeling met 'twee voorkanten' tot stand komen bij herverkavelde uitgifte.



Bestemmingsplanbenutting						Lage bestemmingsplanoptimalisatie
Courant						Niet-courant
Veel werkgelegenheid						Weinig werkgelegenheid
Zeer duurzaam						Niet duurzaam
Uitstekende omgeving						Verloederde omgeving
Marktconforme omvang en maten						Niet-marktconforme omvang en maten
Marktconforme uitstraling						Niet-marktconforme uitstraling

### Beoogde herontwikkeling

De beoogde herontwikkeling wordt in een later stadium overwogen. Er is een aantal mogelijkheden:

1. Uitgifte aan de hand van de vastgestelde uitgiftecriteria in combinatie met een nog op te stellen kavelpaspoort.
2. Behoud van de gronden als strategisch eigendom.
3. Gebruik van deze kavel als mogelijke verplaatsing van een ander bedrijf binnen Dordrecht, nader af te stemmen met Opgave Economie.

### Bijdrage doelstellingen/kansen

Bij heruitgifte wordt bijgedragen aan:

1. Verbetering van het vestigingsklimaat door verloederd vastgoed te saneren en bij heruitgifte van de grond mogelijkheid te creëren voor ontwikkeling van duurzaam vastgoed.
2. Bijdrage aan meer banen, circa 40 o.b.v. de uitgiftecriteria.
3. Wegnemen van parkeergelegenheid op openbaar gebied door dit op eigen terrein op te lossen, waarmee ruimte voor vergroening van het openbaar gebied ontstaat.
4. Optimalisatie gebruik bestemmingsplan; bijvoorbeeld is de huidige bouwhoogte 7 m en het bestemmingsplan biedt ruimte voor 12 m.
5. Kansen voor clustering met omliggende terreinen (te verwerken in het kavelpaspoort).

### Risico's indien niet overgegaan wordt tot aankoop

- Ongewenste nieuwe eindgebruiker.
- Hergebruik van huidige pand en hiermee geen bijdrage aan de gewenste doelstellingen.
- Handhaving van de bestaande parkeerdruk in het openbaar gebied.

## 2. Financiële uitwerking businesscase Daltonstraat 25 (3.923 m<sup>2</sup>)

Kosten		Verwachte opbrengsten	
€ 1.500.000 k.k.	Verwerven grond + vastgoed	€ 1.098.440	Verkoop gronden (€ 280 per m <sup>2</sup> * 3.923 m <sup>2</sup> )
€ 85.000	Sloop (€ 50 * 1.700 m <sup>2</sup> BVO)		
€ 117.690	Sanering (€ 30 * 3.923 m <sup>2</sup> )		
€ 40.000	Plankosten + Onderzoeken		
€ 5.000	Tijdelijk beheer terrein		
€ 1.747.690	Totaal	- € 649.250	Onrendabele top

De verwervingsprijs voor de grond en het vastgoed moet nog worden getaxeerd door een externe taxateur. Voor de kosten van sloop en sanering zijn kengetallen gebruikt. Deze liggen lager dan de referenties op Daltonstraat 25 en Kelvinstraat 3, omdat voor het vastgoed in dit geval sprake is van

een staalconstructie zonder dragende vloer. Ook geeft het historisch gebruik geen aanleiding om te veronderstellen dat hier noodzaak bestaat voor grootschalige sanering. In de loods zijn weliswaar auto's gestald geweest, maar er is geen sprake van olie lekkages door bedrijfsactiviteiten. Voor de waardering van de verkoop grond is gebruik gemaakt van de vierkante meter prijs van een recente taxatie van de nabijgelegen grond Einsteinstraat 61. Uit deze taxatie van februari 2022 kwam een grondwaarde van € 260 per vierkante meter. In overleg met de interne taxateur is besloten om deze te indexeren naar een verwachte grondopbrengst van € 280 per vierkante meter.

De onrendabele top is hoger dan gemiddeld, omdat het vastgoed nog enige waarde heeft. De loods kan na een opknapbeurt ook als bedrijfshal gebruikt worden en is daarmee in verhuurbare staat. Echter, dit perceel ligt midden in het gebied waar de gemeente vanwege de beëindiging van erfpachtovereenkomsten tot grootschalige heruitgifte over gaat. Daarnaast, en dat is eerder al benoemd, biedt dit perceel de mogelijkheid om zowel in de Daltonstraat als in de Einsteinstraat een significante kwaliteitsslag te maken omdat het terrein tweezijdig is ontsloten.

### **Vervolgproces**

Na de aankoop wordt binnen het Vastgoedteam een strategie bepaald voor heruitgifte en wordt de businesscase gemaakt voor herontwikkeling. Deze wordt voorgelegd aan het strategisch Advies Team en ter besluitvorming aan de Stuurgroep Ruimte voor Banen.