

vastgoedlocaties en deze als bouwrijpe grond uit te geven voor nieuwe ontwikkelingen die aansluiten bij de gebiedsprofielen of deze in strategische grondvoorraad te houden ten einde daarmee schuifruimte voor uitplaatsing van andere bedrijven, ook in relatie tot onze verstedelijkingsopgave.

In de komende drie jaar wordt beoogd om 3,7 hectare herontwikkelingsgrond te creëren op circa twintig percelen. Op dit moment is circa 1,5 hectare aan vastgoedlocaties ontwikkeld of in ontwikkeling door gemeente en/of in samenwerking met ondernemers. 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 zestien herontwikkellocaties, waarvan 1,9 hectare beschikbare grond en 1,5 hectare ontwikkelde gronden.

De basis voor de vastgoedstrategie en verwerving is de in 2019 uitgevoerde analyse van de staat van het vastgoed op het terrein door bureau STEC, waaruit een aantal locaties naar voren kwam die een actieve aanpak vereisen en derhalve voorrang zouden moeten krijgen, waaronder deze locatie.

Het perceel aan de Daltonstraat 9 is onlangs uitgebreid in de media onder de aandacht gebracht vanwege de grote autocollectie die de vorige eigenaar had verzameld (Palmen collectie). De gemeente heeft het pand enige tijd beheerd nadat er brand was ontstaan en bleek dat de eigenaar opgenomen was in een verzorgingstehuis en niet in staat was om zorg te dragen voor (herstel van) het pand en er nog geen bewindvoerder was aangesteld om de zaken te behartigen. Medio 2022 is een bewindvoerder aangesteld, waarna de gemeente heeft getracht het pand via deze weg in eigendom te verkrijgen. Helaas is dat niet gelukt, omdat er een totaaldeal met de huidige eigenaar is gesloten voor al het vastgoed en inventaris dat de heer Palmen in bezit had.

De Daltonstraat 9 is een van de grootste mogelijk te verwerven percelen binnen de huidige ontwikkelfase van Dordtse Kil II (4000m²). Het perceel is 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 twaalf meter potentieel om de percelen beter te benutten en de marktwaarde voor de gemeente te verhogen.

Het perceel 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 5.500 m² 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.

Er is een globale analyse gemaakt van de verwachte investering bij herontwikkeling. Omdat de opstal op het perceel nog enige waarde vertegenwoordigt, maar bij herontwikkeling wel wordt gesloopt, is er sprake van een onrendabele top. Vanwege de grote interesse van projectontwikkelaars handelt de gemeente in sterkte concurrentie met de markt waardoor er geen ruimte is voor onderhandeling over de vraagprijs. De financiële consequenties zijn in globaal weergegeven in bijgevoegde Quick Scan.

Bijlage 2 is de waardebepaling van het object.

In principe wordt met deze aankoop de beoogde hoeveelheid aan ontwikkelgronden behaald, waarvan een deel in 2025 beschikbaar komt. Verwacht wordt dat ongeveer de helft van de gelabelde dekking (€ 4 miljoen) van de onrendabele toppen voor de WDO gebruikt wordt. Bij de nadere uitwerking van de businesscases voor heruitgifte van de gronden, kan deze prognose worden geactualiseerd.

**Aanzicht Daltonstraat****Aanzicht Einsteinstraat**

Verbeeldingen van de te verwerven locatie

Aankoopprijs

Het pand staat in de verkoop voor € 1.550.000,-, aanzienlijk hoger dan de eerdere taxatie, wel meer aansluitend op de taxatieprijs van het onlangs verworven perceel aan de Daltonstraat 25. Er is een nieuwe taxatie opgevraagd om te toetsen of de marktwaarde van het perceel aansluit bij de vraagprijs. De taxatiewaarde is bepaald op € 1.200.000,- bij aankoop en € 1.300.000,- bij verkoop, met een risicomarge op zowel de taxatiewaarde als de verkoopprijs van € 100.000,-.

Via de makelaar is begrepen dat er, mede door de landelijke publiciteit, veel gegadigden zijn. Het is een groot perceel van 4.000 m² 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 één ontwikkelende partij voor bedrijfsunits is en bij de gemeente is een aanvraag ontvangen voor vestigingsmogelijkheden van een autosloperij. Dinsdag 18 april vonden de bezichtigingen plaats en zijn er vijf biedingen voor de vraagprijs. De gemeente heeft op basis daarvan een finaal bod gedaan van € 1.600.000,- euro, een overdracht van het perceel voor eind mei en een opleverdatum van het pand uiterlijk per 1 september 2023. Dit bod is door de verkopende partij geaccepteerd.

De verwachte onrendabele top bij aankoop van de vraagprijs en bij verkoop van de laagst bepaalde verkoopwaarde (€ 1.200.000,-), bedraagt € 647.000,-. Dit is passend binnen het krediet Ruimte voor Banen, waar uitgegaan was van een onrendabele top van € 633.000,- en een risico is opgenomen voor het totaal.

Er is in dit geval sprake van een strategische verwerving waarvan de aankoopprijs hoger ligt dan de taxatiewaarde. Echter het 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. Het effect van een ongewenste ontwikkeling op deze locatie is bepalend voor het effect op de andere door de gemeente gedane investeringen. Daarom wordt ingezet het perceel aan te kopen tegen een hogere verkoopwaarde. Het verschil tussen taxatiewaarde en marktwaarde wordt hierbij gedekt binnen de onrendabele top.

Staatssteun

Bij de aankoop is geen sprake van staatssteun. Als de gemeente de enige bidder zou zijn die een hogere prijs zou willen betalen dan de taxatieprijs is er sprake van staatssteun. In dit geval zijn er meerdere bidders zijn die (minimaal) de vraagprijs hebben geboden en dan is die prijs op dat moment de werkelijke marktwaarde.

Beslispunt2

Dit voorstel bevat informatie over private transacties, waarbij het openbaar worden van prijsvorming en dergelijke van nadelige invloed is op de verwervingsstrategie in het gebied. Bovendien wordt met de eigenaar van dit perceel nog onderhandeld, wat eveneens aanleiding geeft om dit besluit niet openbaar te laten zijn.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Er is in dit geval sprake van een strategische verwerving waarvan de aankoopprijs en de marktwaarde significant hoger ligt dan de taxatiewaarde. Doorgaans koopt de gemeente niet hoger aan dan de feitelijke taxatiewaarde. De taxatiewaarde is leidend in de administratieve verwerking. Het verschil in taxatiewaarde en marktwaarde zal afgedekt moeten worden binnen het krediet ruimte voor banen.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Niet van toepassing.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Uitvoering programma Ruimte voor Banen - Raadsvoorstel](#)

Hoe wordt dit betaald?

De aankoop Dordtse Kil I, II en Amstelwijck-west vergt een aanpak waarbij snel moet worden geacteerd om tot strategische verwerving over te gaan, binnen de gegeven doelstellingen en kaders zoals die in oktober 2022 zijn vastgelegd. De raad heeft ingestemd met handelingsvrijheid voor het college om strategische grond- en vastgoedverwervingen aan te gaan tot een maximum van € 4 miljoen aan onrendabele top-bijdragen vanuit de reservering Ruimte voor banen.

Het college wordt gevraagd 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 laten 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.

De verwachte onrendabele top voor de aankoop van deze locatie past binnen het geraamde totaalbudget van het beschikbaar gestelde bedrag en de nog geplande te verwerven locaties en binnen de raming voor deze specifieke locatie.

Wat is het vervolg op het collegebesluit?

Bij een besluit conform dit voorstel wordt de koopovereenkomst voorbereid en getekend en wordt met de eigenaar het overdrachtsmoment vastgelegd. De eigenaar heeft het object zoals toegelicht verworven vanwege de inventaris en heeft om fiscale redenen een groot belang bij levering uiterlijk 1 juni.

Vanuit de gebiedsontwikkeling wordt op basis van deze aankoop en de aankomende oplevering van de erfpachtpercelen een ontwikkelstrategie uitgewerkt voor het gebied. Hierin wordt, mede op basis van de fasering in oplevering, de ligging en de kavelgroottes, een afweging gemaakt in de heruitgifte van de percelen in de genoemde ontwikkelfasen. Percelen kunnen benut worden voor schuifruimte die benodigd is in het kader van de verstedelijkingsopgave, bijvoorbeeld voor

bedrijven uit de Put, als zij passend zijn binnen de gebiedsvisie. Ook schuifruimte kan worden gereserveerd voor mogelijke bedrijfsverplaatsingen vanuit andere bedrijventerreinen uit het programma Ruimte voor banen of binnen de Westelijke Dordtse Oever zelf. Kleine percelen kunnen worden ingevuld als voorziening voor parkeren of groen. Vanuit de revitaliseringsopgave van het gebied zelf wordt daarnaast ook ingezet op directe heruitgifte van de strategisch gelegen percelen, om de beoogde duurzame vastgoedontwikkeling en hiermee de kwaliteitsverbetering in het gebied te realiseren. Een voorstel hiertoe wordt te zijner tijd ter besluitvorming voorgelegd.

In geval van heruitgifte wordt op basis van het gebiedspaspoort, de uitgiftecriteria en een nog op te stellen locatiegebonden Kavelpaspoort, de uitgifte voorbereid. In die afwegingen worden ook eventuele strategische uitplaatsingen van elders (ten behoeve van verstedelijkingsoogpunt) betrokken. Een definitieve uitwerking van de businesscases voor de herontwikkeling met de bijbehorende onrendabele top wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd.



Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake Strategische verwervingen Dordtse Kil I en II (Daltonstraat 9);

b e s l u i t :

tot strategische verwerving van Daltonstraat 9, onder voorbehoud van totstandkoming van de koopovereenkomst;

geheimhouding op te leggen op grond van artikel 5, lid 2, onder b van de Wet open overheid.

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 25 april 2023.

Het college van Burgemeester en Wethouders