



Formulier Quick Scan Aankoop

Aan Strategisch Adviesteam
Indiener 
Ambtelijke Toetsing Projectteam Vastgoed Dordtse Kil I, II
Datum 6 april 2023
Betreft Aankoop Daltonstraat 9
Projectmanager 

Toetsing Quick Scan voor Aankoop

1. Het perceel

- Adres: Daltonstraat 9
- Grootte perceel: 3.923 m²

Bestemmingsplan

- Enkel: Bedrijf
- Bouwhoogte: 12m
- 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. Aldering van The Gallery in Brummen (in 2022). Daltonstraat 9 is op dit moment in diens eigendom, maar dit vastgoed was voor dhr. Aldering een bijzaak, het ging hem om het inventaris. Dhr. Aldering 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 perceel is 4000m² groot, aanzienlijk groter dan andere percelen in de omgeving
- Het pand ligt in de straat waar de erfachtlocaties liggen en sprake is van grootschalige herontwikkeling, die inmiddels in gang is gezet met o.a. 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.



Hoge Bestemmingsplanbenutting					Lage Bestemmingsplanbenutting
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 60 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 7m en het bestemmingsplan biedt ruimte voor 12m
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;
- Hergebruik van huidige pand en hiermee in stand houden van verloederd eigendom
- Handhaving van de bestaande parkeerdruk in het openbaar gebied

2. Financiële uitwerking Business Case Daltonstraat 9 (3.923m²)

Kosten		Verwachte opbrengsten	
€1.600.000 k.k.	Verwerven grond + vastgoed	€1.200.000	Verkoop gronden (€280 per m ² * 3.923 m ²)
€85.000	Sloop (€50 * 1700 m ² BVO)		
€117.690	Sanering (€30 * 3.923 m ²)		
€40.000	Plankosten + Onderzoeken		
€5.000	Tijdelijk beheer terrein		
€ 1.847.690	Totaal	- € 647.690	Onrendabele top

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 taxatie door de makelaar.

De onrendabele top is hoger dan gemiddeld, omdat er sprake is van een hogere marktwaarde dan de feitelijke taxatiewaarde. De loods kan na een opknapbeurt ook als bedrijfshal gebruikt worden en is daarmee in verhuurbare staat. Vanwege de beperkte beschikbaarheid in de markt van dit soort percelen, is het risico groot dat deze tegen een hogere marktwaarde wordt verkocht, wat binnen de revitaliseringsdoelstellingen een zeer ongewenst effect heeft. Daarom wordt een hogere aankoopwaarde dan de feitelijke taxatiewaarde geraamd, waarbij het verschil hierin opgenomen is in de onrendabele top.

Vervolgproces

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