

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 februari 2022
Zaaknummer 2022-0016839
Betreft Aankoopvoorstel Rijksstraatweg 110/112 te Dordrecht in
het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Ondernemende Stad
Auteur: Monique Pronk
E-mail: m.pronk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een aanvullend krediet van € 267.500,-, beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het perceel Rijksstraatweg 110-112 te Dordrecht en in de begroting te verwerken bij de prognose 2022 van het grondbedrijf.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd het koopaanbod te doen en de koopovereenkomst aan te gaan.

De gemeenteraad wordt verzocht voor deze transactie de begroting te wijzigen en krediet beschikbaar te stellen.

Wat is het doel?

Het college heeft op 7 september 2021 een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen in het plangebied Dordtse Kil IV/Distributiekil, waaronder op het perceel met woning Rijksstraatweg 110-112. Het voorkeursrecht is bestemd bij raadsbesluit van 9 november 2021. Met de eigenaren van het perceel was de gemeente reeds in overleg over de mogelijke verwerving door de gemeente.

Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht dienen eigenaren bij een voorgenomen verkoop het betreffende perceel als eerste aan de gemeente te koop aan te bieden. Bij aangetekende brief van 2 oktober 2021 is door de eigenaren het perceel aan de gemeente te koop aangeboden. Het college heeft op 2 november 2021 een beginselbesluit genomen en de wens geuit om het perceel aan te willen kopen tegen een nader overeen te komen koopprijs. Na deze mededeling zijn de onderhandelingen met (de vertegenwoordigers van) de eigenaren voortgezet.

De gemeente heeft in 2016 een bod uitgebracht van € 860.000,- (volledige schadeloosstelling) op basis van een interne taxatie. Dit bod is mondeling uitgebracht, maar schriftelijk bevestigd aan de gemeente door de vertegenwoordigers van de verkopers. In december 2020 heeft bureau Overwater een nieuw taxatierapport opgesteld. Het getaxeerde bedrag bedroeg € 945.000,- en is verwerkt in de door uw Raad op 22 juni 2021 vastgestelde grondexploitatie Distributiekil Deel II. In overleg met de eigenaren is in december 2021 ingestemd met een markttechnische update van het taxatierapport door bureau Overwater. De nieuwe waardering, op basis van volledige schadeloosstelling, bedraagt € 1.200.000,-. De huizenprijzen zijn in 2021 fors gestegen. Omdat de

grondslag een volledige schadeloosstelling betreft, werken factoren als een fors duurdere nieuw aan te kopen woning, de marktomstandigheden (overbieden), inflatie, e.d. stevig door in het bedrag aan schadeloosstelling. Voor deze stijging van het aankoopbedrag wordt nu een aanvullend krediet van € 255.000 gevraagd. Dit bedrag dient vermeerderd te worden met de te verwachten beheer-en onderhoudskosten (€ 10.000), de notariskosten (€ 2.500,-) en deskundigenkosten (PM).

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

Argumenten om tot aankoop over te gaan zijn:

1. Verwerving is noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling van de 2^e en 3^e fase van Distripark. Om tot de beoogde ontwikkeling over te gaan is het noodzakelijk dat de gemeente het eigendom in het plangebied verwerft. Na verwerving is de gemeente eigenaar en kan zij (maximaal) regie voeren bij de beoogde ontwikkeling.
2. Het aankoopbesluit is in lijn met het onlangs gevestigde voorkeursrecht en de eerder door uw Raad vastgestelde grondexploitatie ten behoeve van de 2^e en 3^e fase van Distripark.

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

Het betreft een aanbod aan de eigenaren. Het is niet bekend of de eigenaren instemmen met dit bod. Indien het bod niet geaccepteerd wordt, dan zal worden gezien hoe verder.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het voorkeursrecht wel op het perceel blijft rusten. Het kan zijn dat de eigenaren zich terugtrekken uit de onderhandelingen. De gemeente kan de eigenaren niet verplichten om tot verkoop over te gaan. Het voorkeursrecht blijft ook in dit geval op de grond rusten.

Verder bestaat het risico dat de eigenaren verzoeken om een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank en dat de gemeente op enig moment verplicht zou kunnen worden om het perceel af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs.

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

De gesprekken over de verwerving van het perceel Rijksstraatweg 110/112 liepen al geruime tijd. Na toepassing van de Wvg, de aanbiedingsbrief van 2 oktober 2021 en het beginselbesluit van 2 november 2021 zijn de gesprekken op grond van de Wvg voortgezet. Met de eigenaren is gesproken over de koopsom en de koopvoorwaarden.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Aanwijzen gronden plangebied Dordtse Kil IV (DistriPark) waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is: voorbescherming college - Collegevoorstel;
Aanwijzen gronden plangebied Dordtse Kil IV (DistriPark) waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is: bestendiging raad - Raadsvoorstel;
Beginselbesluit Wet voorkeursrecht gemeenten Rijksstraatweg (Wvg) - Collegevoorstel;
Openen van de grondexploitatie ten aanzien van de tweede en derde fase van DistriPark (Dordtse Kil IV) - Raadsvoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Aanwijzen gronden plangebied Dordtse Kil IV (DistriPark) waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is;

Openen van de grondexploitatie ten aanzien van de tweede en derde fase van DistriPark (Dordtse Kil IV) - Raadsvoorstel;

Beginselbesluit tot aankoop college van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021.

Hoe wordt dit betaald?

Zowel de verwervingskosten als de eventuele kosten voor tijdelijk beheer maken onderdeel uit van de grondexploitatie "2^e en 3^e fase Distripark" en de kosten worden dus gedekt uit de daarin opgenomen grondopbrengsten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Nadat het college heeft besloten conform dit voorstel, wordt de koopaanbieding verzonden naar de eigenaar. De grondeigenaren krijgen vervolgens een termijn om op de aanbieding in te gaan. Als de eigenaren ingaan op de aanbieding, worden bindende afspraken gemaakt over koopovereenkomst, eventueel voortgezet gebruik door de verkopers, de levering en het transport van de woning.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 februari 2022 inzake Aankoopvoorstel Rijksstraatweg 110/112 te Dordrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

gelet op Wet voorkeursrecht gemeenten.;

b e s l u i t :

een aanvullend krediet van € 267.500,-, beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het perceel Rijksstraatweg 110-112 te Dordrecht en in de begroting te verwerken bij de prognose 2022 van het grondbedrijf.

Aldus besloten in de vergadering van

secretaris

burgemeester