

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 19 december 2023  
**Zaaknummer** 2023-0173908  
**Betreft** Stand van zaken met betrekking tot de verkoop van de gebouwen op de dispositielijst

**Vergadering van Portefeuillehouder:** Tanja de Jonge  
**Begrotingsprogramma** Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Publiksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties  
**Auteur:** Jeroen Bos  
**E-mail:** j.bos@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Martin Knijnenburg  
**Openbaar:** Ja

### **Raadsinformatiebrief**

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

Langs deze willen wij u graag informeren over de stand van zaken met betrekking tot de verkoop van de gebouwen op de dispositielijst.

#### **Wat is de te delen informatie?**

##### Algemeen

De gemeente heeft gebouwen in eigendom omdat deze huisvesting bijdraagt aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen (kernportefeuille).

Panden die niet tot de kernportefeuille behoren dienen te worden afgestoten en worden op de dispositielijst geplaatst. Het plaatsen van gebouwen op de dispositielijst is een raadsverantwoordelijkheid. In 2016 is bij de vaststelling van de vastgoednota, de dispositielijst voor het eerst vastgesteld. Periodiek wordt uw raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de gebouwen op de dispositielijst.

De verkoop van het gemeentelijk vastgoed wordt sinds 2021 beïnvloedt door het "Didam-arrest": In het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond en vastgoed gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond en vastgoed te verkopen aan een partij naar keuze. Hierdoor zijn verkoopprocessen complexer geworden en neemt de kans op bezwaar en beroepszaken toe.

##### Dispositielijst

Op de dispositielijst staan de volgende gebouwen:

- Biesboschhal (Maasstraat 11)
- Wereldwaag (Wijnstraat 237)
- Voorstraat 180
- Kuipershaven 1-2
- Voorstraat 475
- Steegoversloot 38-40
- Domela Nieuwenhuisweg 6
- Groenedijk 51

*Biesboschhal*

In 2021 heeft een openbare aanbidding plaatsgevonden op basis van kaders vanuit bestemmingsplan/bouwenvelop en kaders meegegeven door de gemeenteraad. Geen van de biedingen voldeed aan de gestelde kaders en/of er zou toch sprake kunnen zijn van staatssteun. In 2023 zijn de kademuren rondom de hal hersteld en is de nieuwe bouwenvelop bepaald en conform afspraak opnieuw aangeboden aan Ontwikkelcombinatie de Werven (OCW). OCW heeft afgezien van koop. Het verkooptraject is hierna eind 2023 opnieuw opgestart.

De bestaande verkoopvoorwaarde, de sterk gestegen bouwkosten en de verslechterde marktomstandigheden vragen om een herijking en het opnieuw formuleren van kaders voor deze verkoopprocedure. We willen ondernemers immers voldoende speelruimte bieden om met goede en kansrijke plannen te komen die een toegevoegde waarde zijn voor de stad.

Er is gestart met het maken van een startanalyse: Een inventarisatie van de 'oude' uitgangspunten/onderzoeken/relevant vigerend beleid, een ruimtebehoefte inventarisatie, een krachtenveldanalyse en een uitwerking van de financiële kaders. De startanalyse zal in het eerste kwartaal van 2024 worden afgerond en op basis van deze analyse zal de gemeenteraad in een raadsconsultatie worden gevraagd input te leveren voor het hernieuwde verkoopproces.

*Wereldwaag*

Met de potentiële koper is nog geen overeenstemming bereikt. Indien overeenstemming wordt gevonden, zal het verkoopproces in de eerste helft van 2024 worden afgerond.

*Voorstraat 180*

De huidige huurder heeft eerste recht van koop. De koper heeft in 2023 aangegeven van dit recht gebruik te willen maken. Er is in onderling overleg een taxateur aangewezen die een waardebeoordeling heeft gedaan. Op basis van deze waardebeoordeling zullen de onderhandelingen begin 2024 worden opgestart. Indien overeenstemming over de verkoopprijs wordt gevonden, zal het verkoopproces in de 1e helft van 2024 wordt afgerond.

*Kuipershaven 1 en 2*

Hierbij is sprake van lopende verhuur (voormalige dienstwoning/beheerder), Kuipershaven 1: huurovereenkomst voor 1 jaar. Verkoop staat gepland voor 2025+.

*Voorstraat 475*

In 2023 is een nieuwe huurovereenkomst gesloten op basis van marktconforme voorwaarden. Verkoop is gepland voor 2025+.

*Steegoversloot 38-40*

De plannen voor ontwikkeling van het gebied rondom Steegoversloot met het parkeerterrein zijn nog in voorbereiding. Het gebouw is in afwachting van de nieuwe plannen op antikraak-basis verhuurd. Verkoop staat gepland voor 2025+.

*Domela Nieuwenhuisweg 6*

Dit pand is verhuurd in afwachting van de uitwerking van de plannen van de Spoorzone.

*Groenedijk 51*

Hierbij is sprake van lopende verhuur (voormalige dienstwoning/beheerder). Er is sprake van een reguliere huurovereenkomst, welke niet kan worden beëindigd. Verkoop staat gepland voor 2025+.

**Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

Wij voeren de werkzaamheden ten behoeve van verkoop uit en leggen zo nodig de betreffende besluiten voor aan de raad.

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

Bij een verkoop is sprake van verkoopopbrengsten en bijbehorende kosten in de vorm van het afboeken van de resterende boekwaarde van het pand en de kosten van het verkoopproces. Deze worden begroot dan wel geactualiseerd in het reguliere p&c-proces (begroting en bestuursrapportage).

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

1651527 - [Vaststellen Vastgoednota 2016-2018](#) (10-05-2016).

Het college van Burgemeester en Wethouders