Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 oktober 2022
Zaaknummer 2022-0164426

Betreft Stand van zaken met betrekking tot de verkoop van de gebouwen op de dispositielijst

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Kernteam/Opgave: Publieksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting & Wijkaccommodaties
Auteur: Jeroen Bos
E-mail: j.bos@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Martin Knijnenburg
Openbaar: Ja

Deadline
agenderen voor college 11 oktober

<u>Raadsinformatiebrief</u>
Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?
Op 10 mei 2016 heeft uw raad de Vastgoednota 2016-2018 vastgesteld (RIS 1651527). Onderdeel hiervan was een dispositielijst met te af te stoten vastgoed.
Uw raad heeft op 12 oktober 2021 besloten Wijnstraat 237 en Kuipershaven 1-2 toe te voegen aan deze dispositielijst (zie 2021-0094005).
In de raadsinformatiebrief van 2 november 2021 (zie 2021-0123658) hebben wij u geïnformeerd over de verkoopprocedures voor Berckepoort en Biesboschhal.

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
Als gevolg van een uitspraak van de hoge raad eind 2021, is de verkoop van vastgoed door gemeenten complexer is geworden:

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. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond.

Alle lopende verkoopprocedures zijn op deze jurisprudentie getoetst en zo nodig aangepast.

Dispositielijst
Op de dispositielijst staan de volgende gebouwen:

Berckepoort (Voorstraat 220 / Nieuwstraat 12-14)
Biesboschhal (Maasstraat 11)
Wereldwaag (Wijnstraat 237)
Voorstraat 180
Kuipershaven 1-2
Voorstraat 475
Steegoversloot 38-40
Domela Nieuwenhuisweg 6
Groenedijk 51

Berckepoort
De Verkoopprocedure is gestart via een makelaar. Biedingen moeten uiterlijk binnen zijn op 31 oktober 2022, waarna de planpresentatie en selectie plaatsvindt. De Verwachte gunning is eind november 2022. Uitgangspunten voor verkoop zijn:

1. Bijdragen van het plan aan de gemeentelijke doelstelling voor een levendige binnenstad met een programmering die ruimte biedt aan toerisme, horeca en cultuur.
2. Visie op het vastgoed waarin onder andere meegenomen worden de monumentale waarden, duurzaamheid en architectuur.
3. De mate van de openbare toegankelijkheid van de onroerende zaak gelegen aan de Nieuwstraat 12-24.
4. Versterking van de lokale infrastructuur zoals de mate van inzet van lokale partijen.

Er is een minimale koopsom op een getaxeerde marktwaarde van € 1.080.000,- gehanteerd.

Biesboschhal
Op dit moment vinden werkzaamheden voor het herstel van de kade nabij de Biesboschhal plaats. We moeten eerst zeker weten dat de kade goed functioneert voordat de verkoopprocedure kan worden gestart. Na afstemming van de bouwenvelop kan meer inzicht in planning, verkoopprocedure en gunningscriteria worden gegeven. De verwachting is dat verdere vervolgstappen in eerste helft 2023 plaatsvinden.

Wereldwaag
Na eerdere besluitvorming van uw raad is het college een uitvoeringstraject gestart. Dit is inmiddels in het stadium van het voorbereiden van een collegevoorstel om tot verkoop over te gaan. Na het met succes doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en de invulling van de andere opschortende voorwaarden (toepassing hardheidsclausule en uitblijven interesse andere gegadigden) wordt de onroerende zaak overgedragen aan de koper en kan worden gestart met de verbouwing. Planning verkoop voorjaar 2023.

Voorstraat 180 ('t Magazijn)
De huidige huurder heeft eerste recht van koop. Er is een afspraak gepland om dit recht van koop met de huurder te bespreken. Na dit gesprek kunnen we de verdere procedure vaststellen.

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
Op dit momenten worden er onderhandelingen gevoerd over een nieuwe huurovereenkomst met de huurder. Zodra de nieuwe huurovereenkomst, op basis van marktconforme condities is ondertekend, wordt het openbare verkoopproces opgestart, naar verwachting in Q1 2023.

Steegoversloot 38-40
De plannen voor ontwikkeling van het gebied rondom Steegoversloot met het parkeerterrein worden verder uitgewerkt. Na bestuurlijke afstemming over deze ontwikkeling kan meer inzicht in planning, verkoopprocedure en gunningscriteria worden gegeven. De verwachting is dat verdere vervolgstappen 2023 plaatsvinden.

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?
Raadsinformatiebrief Verkooptrajecten Berckepoort en Biesboschhal - Raadsinformatiebrief;
Meerjaren Perspectief Vastgoed 2021 - Raadsvoorstel;
Herbestemming Maasstraat 11 (Biesboschhal) - toevoegen dispositielijst - Raadsvoorstel;
Toevoegen van de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 aan de dispositielijst - Raadsvoorstel;
Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?
Op 10 mei 2016 heeft uw raad de Vastgoednota 2016-2018 vastgesteld (RIS 1651527). Onderdeel hiervan was een dispositielijst met te af te stoten vastgoed.
Uw raad heeft op 12 oktober 2021 besloten Wijnstraat 237 en Kuipershaven 1-2 toe te voegen aan deze dispositielijst (zie 2021-0094005).
In de raadsinformatiebrief van 2 november 2021 (zie 2021-0123658) hebben wij u geïnformeerd over de verkoopprocedures voor Berckepoort en Biesboschhal.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris burgemeester