

Aan
de gemeenteraad

Datum 3 november 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-
Betreft Aankoop bedrijfsperceel Einsteinstraat 61

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Opgaven - Ondernemende Stad
Auteur: Madelon Soeteman
E-mail: mm.soeteman@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

het voor de aankoop van het bedrijfsterrein Einsteinstraat 61 te Dordrecht benodigde krediet ad € 675.000,- beschikbaar te stellen en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 220026.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd tot aankoop over te gaan. De raad is bevoegd het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Wat is het doel?

In 2012 zijn voor de Westelijke Dordtse Oever acht maatregelen benoemd die tot doel hadden een aantrekkelijk en duurzaam regionaal en bovenregionaal georiënteerd bedrijfengebied te creëren door de interne en externe bereikbaarheid te verbeteren, bestaand terrein te herstructureren en ruimte voor nieuwe bedrijven te ontwikkelen. Een van de programma-onderdelen is de revitalisering van Dordtse Kil I en II en Amstelwijck West. De revitalisering van het terrein draagt bij aan de groeiagenda 2030 en het Dordtse prioriteringskader en de daarvan afgeleide opgave-doelstellingen: meer werkgelegenheid, verduurzaming en een veiliger ondernemersklimaat (Ondernemende Stad, Duurzame Stad en Veilige Stad). Binnen het programma is via de Algemene Reserve WDO een eerste deel van het geld beschikbaar om hier invulling aan te geven.

Een van de onderdelen van de revitalisering is de aanpak van verloederd vastgoed. Er is binnen de WDO een aantal gebieden en bedrijfspercelen dat in slechte staat verkeert en niet bijdraagt aan een kwalitatief hoogstaand bedrijfsterrein. Een van deze locaties betreft het opslagboxencomplex aan de Einsteinstraat 61, dat onlangs te koop is gezet. Door het bedrijfsperceel Einsteinstraat 61 aan te kopen en - op termijn - voor herontwikkeling geschikt te maken, wordt een start gemaakt met de revitalisering van het bedrijfsterrein. Gestreefd wordt naar een toename van de werkgelegenheid, verduurzaming en het verbeteren van de veiligheid en het vestigingsklimaat op bedrijventerrein Dordtse Kil II.

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

Met de ontwikkeling van DistriPark beschikken we over een van de laatste uitgeefbare nieuwe bedrijfsterreinen. Dat betekent dat we als stad de focus moeten leggen op bestaande terreinen als we de komende jaren de groei van banen willen blijven faciliteren. Het verbeteren en op orde brengen van bestaande terreinen gaat gepaard met nieuwe private investeringen (veelal een veelvoud van de publieke investering) en gaat opwaardering van de vestigingsomgeving en vastgoed, vaak ook gepaard met opwaardering van de bedrijfsactiviteiten. Goedkoop/verrommeld vastgoed zegt iets over het type (laagwaardig) gebruik.

Op Dordtse Kil I/II en Amstelwijck West is sprake van veel verloederd vastgoed. Er is tevens sprake van veel leegstand (16% bedrijfsruimten en 41% kantoorruimtes). Aanpak van de 'rotte kiezen' is vooral nodig op plekken waar leegstand negatieve effecten heeft op de omgeving, zoals hinder voor het functioneren van aangrenzende ondernemers, aantrekkende kracht op illegale activiteiten en verrommeling van de omgeving. Maar ook waar het een negatief effect heeft op vastgoedwaarden van omliggende panden en daarmee ook de WOZ-inkomsten voor de gemeente. In 2019 is onderzoek gedaan naar de meest kansrijke herontwikkelingslocaties op Dordtse Kil I/II en Amstelwijck West, waarbij de Einsteinstraat 61 als een van de vijf meest kansrijke herontwikkelingslocaties benoemd is.

Het bedrijfsperceel is momenteel bebouwd met 26 opslagboxen. Deze opslagboxen verkeren in een slechte staat en hebben een negatieve invloed op de omgevingskwaliteit. De boxen worden door de huidige exploitant verhuurd, veelal voor korte tijd aan diverse soorten huurders. In het verleden is meermaals geconstateerd dat enkele huurders de boxen gebruiken voor activiteiten die in het kader van veiligheid ongewenst zijn. Bovendien levert deze wijze van het exploiteren van een bedrijfsperceel nauwelijks werkgelegenheid en economische meerwaarde voor de gemeente op.

De huidige exploitant, Todos Beheer B.V., heeft het perceel te koop aangeboden. Om te verzekeren dat het perceel een invulling krijgt die meer bijdraagt aan de economische doelstellingen van de gemeente hebben wij besloten het bedrijfsperceel aan te kopen. De omstandigheid dat het een gemeentelijk erfpachtperceel betreft, maakt de aankoop door de gemeente voor een herontwikkeling eenvoudiger. Met de herontwikkeling van dit perceel wordt een eerste stap gezet in de revitalisering van Dordtse Kil I en II, onderdeel van het programma Westelijke Dordtse Oever.

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

De belangrijkste kanttekening is dat de overeengekomen marktconforme koopsom hoger is dan de uitgifteprijs die de gemeente tegemoet kan zien als het perceel in bouwrijpe staat voor herontwikkeling wordt uitgegeven. Er is sprake van een onrendabele aankoop. Rekening houdend met de sloop- en beheerkosten bedraagt de onrendabele top naar verwachting € 300.000,-. Dit komt omdat de huidige invulling van het perceel relatief hoge opbrengsten genereert tegen lage kosten en risico's, zelfs als rekening wordt gehouden met het feit dat het een erfpachtperceel betreft. Als bijlage is het taxatierapport toegevoegd dat door een onafhankelijke taxateur is opgesteld ten behoeve van de aankoop. Wij zijn van mening dat de gemeente - gelet op de economische doelstellingen - het perceel moet aankopen om volledige grip te krijgen op dit perceel. Dit voorkomt dat een andere koper het perceel in de huidige toestand doorexploiteert en er geen sprake is van een kwaliteitsimpuls en toename van de werkgelegenheid.

Een andere kanttekening betreft de huidige huurovereenkomsten. De koop van het perceel betekent niet dat de huur van de boxen eindigt. Na aankoop moeten de huurovereenkomsten gerespecteerd worden. De exploitatie wordt daarom nog door de gemeente voortgezet gedurende de loop van de huurovereenkomsten.

Tot slot is er mogelijk sprake van bodemverontreiniging en asbest in de opstallen. Met betrekking tot de bodemverontreiniging hebben we een voorbehoud jegens de verkoper gemaakt. De mogelijke asbest is tot uitdrukking gekomen in de relatief hoge sloopkosten die we hebben geraamd.

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

Niet van toepassing.

Hoe wordt dit betaald?

De aankoopssom bedraagt € 675.000,-. De transactiekosten worden geraamd op € 3.000,-. De sloop en asbestsanering van de opstallen kost naar verwachting € 65.000,-. Gelet op het voorbehoud inzake bodemverontreiniging zijn nog geen bodemsaneringskosten in beeld gebracht.

De huuropbrengsten in de huidige staat bedragen circa € 70.000,- per jaar. Die inkomsten ontvangt de gemeente nog zolang de huur nog doorloopt. Daar staat tegenover dat de erfpachtinkomsten (€ 5.822,04 per jaar) vanaf de aankoop komen te vervallen. De tijdelijke exploitatie kost ca. € 40.000,- per jaar (beheer en juridische ondersteuning). De kosten voor de tijdelijke exploitatie en het vervallen van de erfpachtinkomsten worden gecompenseerd door de tijdelijke huurinkomsten.

Vooralsnog wordt het aangekochte vastgoed geactiveerd als strategische verwerving. Na afronding van de businesscase door de ROM-D wordt besloten op welke wijze de strategische verwerving wordt ingezet ten behoeve van de kwaliteitsimpuls voor de Westelijke Dordtse Oever.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Indien uw raad het benodigde krediet beschikbaar stelt en uit een bodemrapport niet blijkt dat sprake is van bodemverontreiniging die het gebruik in de weg staat, zijn de voorbehouden die we aan de aankoop hebben gesteld weggenomen. De aankoop zal dan doorgaan en het transport vindt voor 1 januari 2021 plaats. De beëindiging van de huurovereenkomsten en aansluitend de ontruiming vindt in nauwe samenwerking met het Juridisch Kenniscentrum plaats.

De ROM-D krijgt de opdracht om een businesscase op te stellen ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de heruitgifte van het betreffende perceel, maar ook naar kansen op een bredere ontwikkeling in die omgeving door andere potentiële percelen bij de herontwikkeling te betrekken. Op Dordtse Kil I en II zijn momenteel veel laagwaardige (auto)bedrijfjes en opslagboxverhuurbedrijven gevestigd. De mogelijkheid doet zich voor een bijdrage te leveren aan de versterking van clustervorming naar een hoogwaardiger (elkaar versterkend) economisch cluster met daarmee gepaard gaande gunstigere uitgangspunten voor baanontwikkeling.

Belangrijk uitgangspunt voor de businesscase is dat de heruitgifte binnen vijf jaar na de aankoop moet plaatsvinden, al dan niet als geheel van een grotere ontwikkeling.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 3 november 2020 inzake Aankoop bedrijfsperceel Einsteinstraat 61;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het voor de aankoop van het bedrijfsterrein Einsteinstraat 61 te Dordrecht benodigde krediet ad € 675.000,- beschikbaar te stellen en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 220026.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Voorblad begrotingswijziging met nummer 220026
2. Begrotingswijziging per programma-thema-product-subproduct
3. Begrotingswijziging rubriek 7