

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 juli 2025
Zaaknummer 2025-0067886
Betreft Beschikbaar stellen van budget voor Aankoop vastgoed
Stevensweg 91

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - Stadspark XXL
Auteur: Perry van der Elst
E-mail: p.van.der.elst@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Monique Pronk
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een budget van € 1.050.000,- voor de koopsom vermeerderd met bijkomende kosten beschikbaar te stellen voor de strategische verwerving van de woning en perceel aan de Stevensweg 91 en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 225018.

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 en deze strategische verwerving (mva) op de balans te activeren.

Wat is het doel?

De gemeente heeft een woningbouwopgave en de ambitie om een hoogwaardigere leefomgeving te realiseren. Bij verdichten van de bebouwing is het essentieel voor de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving om ruimte te houden voor groen (betere luchtkwaliteit) en mogelijkheden voor ontspanning. Het ontwikkelen van een stadspark draagt hieraan bij. De gemeente werkt daarom aan de ontwikkeling van het Stadspark in de voormalige zogeheten Dordwijkzone.

Op 13 juli 2021 stelde uw raad de zogeheten ontwikkelvisie 'Stadspark XXL' vast. Deze visie geeft als richting voor gebied ten westen van de Stevensweg de functies 'Park', 'Wonen' en 'Verkeer'. De functie wonen is interessant voor investeerders/ontwikkelaars. Om dit te voorkomen heeft uw raad op 4 juli 2023 een voorkeursrecht gevestigd volgens de Wet voorkeursrecht gemeenten (inmiddels genoemd: voorkeursrecht onder de Omgevingswet) op onder andere Stevensweg 91. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid om vrijkomende percelen te verwerven.

Dit voorstel gaat over het perceel grond kadastraal bekend als gemeente Dubbeldam, sectie B, nummer 3154 met de daarop staande woning aan de Stevensweg 91 te Dordrecht. Het perceel is 4.660 m² groot en het voorkeursrecht is gevestigd op een gedeelte ter grootte van 3.444 m².

Bij aangetekende brief van 15 april 2024 is het gehele perceel ter grootte van 4.660 m², inclusief de woning aan de Stevensweg 91 – gelegen aan de noordoostelijke zijde van het met voorkeursrecht belaste perceel gedeelte - door de executeur testamentair namens de erfgenamen

van de eigenaar (verder ook: de eigenaar) aan de gemeente te koop aangeboden (verder ook: het aangeboden perceel). Op 14 mei 2024 heeft het college besloten dat de gemeente het aangeboden perceel conform artikel 9.12, lid 2 Omgevingswet beschouwt als een samenhangend geheel en dit perceel ingevolge artikel 9.7 juncto artikel 9.13 Omgevingswet in beginsel wensen aan te kopen tegen een nader te bepalen koopprijs. Vervolgens is de gemeente in onderhandeling getreden over de voorwaarden en koopprijs voor de aankoop.

Het aangeboden perceel is getaxeerd op 5 juli 2024 en de marktwaarde is € 980.000,-. De gemeente heeft een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Dit heeft geresulteerd in een tussen partijen te sluiten koopovereenkomst, onder voorwaarde van instemming gemeentebestuur en beschikbaarstelling van krediet door uw raad.

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

De aankoop van de woning en bijbehorend perceel draagt bij aan het verwerven van een strategische grondpositie in een deel van het Stadspark. Het direct aangrenzende perceel is al in ons eigendom. Dit perceel is moeilijk bereikbaar voor onderhoud en de aankoop draagt positief bij aan de bereikbaarheid. In dit gebied is vanuit de visie voor het Stadspark 'wonen in een parkachtige omgeving' gewenst. Om tot een dergelijke beoogde herontwikkeling over te gaan is het gewenst dat de gemeente het eigendom in het plangebied verwerft. Na verwerving is de gemeente eigenaar en kan zij maximaal) regie voeren bij de beoogde herontwikkeling.

Daarnaast is het aankopen van gronden waarop uw raad het voorkeursrecht heeft gevestigd een logisch vervolg op uw eerdere besluit van 4 juli 2023. Bovendien draagt de aankoop van dit perceel bij aan het behouden/verkrijgen van een strategische grondpositie in het gebied. Door geld beschikbaar te stellen voor de aankoop geeft u opvolging aan dit besluit. De aankoop van gronden vanuit een gevestigd voorkeursrecht is niet voorspelbaar. Om die reden kon er nog geen rekening worden gehouden met deze uitgave in de reguliere begrotingscyclus.

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

De eigenaar van de woning met het perceel biedt zowel de woning als het perceel aan. Het voorkeursrecht ligt niet op de woning en 'slechts' op het weiland achter de woning. Vanuit de Wet is het eigenaren toegestaan om het geheel aan te bieden ook als op een deel van het geheel een voorkeursrecht rust. Het voornemen is om na aankoop het weiland en de woning te splitsen en de woning weer te verkopen. De gemeente heeft het aangrenzende perceel al in eigendom. Om woningbouw op de plek zelf mogelijk te maken is het verplaatsen van het bedrijf aan de Zuidendijk 272 nodig.

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

De aankoopprocedure volgens een gemeentelijk voorkeursrecht leent zich niet voor participatie.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten ex artikelen 2 en 4 Wet voorkeursrecht gemeenten Wvg op percelen en perceelsgedeelten grond in het plangebied Stadspark XXL - raadsvoorstel

Hoe wordt dit betaald?

De aankoop van gronden vanuit een voorkeursrecht is onvoorspelbaar. Om die reden kon er nog geen rekening worden gehouden met deze uitgave in de reguliere begrotingscyclus. De aankoop betreft een strategische verwerving, het perceel is namelijk op korte termijn niet in te richten voor het Stadspark vanwege de bereikbaarheid die over het perceel van de woning loopt. Op langere termijn is deze plek een kans om parkachtig wonen in dit gebied te realiseren. Het bedrag van € 1.050.000,-, wordt binnen de begroting van het Stadspark geactiveerd als materieel vast actief (MVA). De bijkomende kosten bovenop de koopsom zijn bedoeld voor de afhandeling van de overdracht, kosten voor splitsing van de percelen, verzekering en leegstandbeheer en courtage voor de makelaar die de woning verkoopt.

Uitgangspunt is dat de woning minimaal voor dezelfde prijs wordt doorverkocht, zolang er geen ontwikkeling plaatsvindt verpacht de gemeente het weiland. Het aantal gegadigden voor pacht zal naar verwachting beperkt zijn tot de direct omwonenden en de opbrengsten beperkt tot € 500,- tot € 800,- per jaar. Het voordeel is dat de gemeente geen onderhoudskosten heeft voor het perceel. De aankoop van het weiland, op basis van het uitgangspunt verkoop woning voor zelfde prijs, bedraagt daarmee € 270.000,-. De jaarlasten blijven beperkt tot de jaarlijkse rentelasten van € 6.000,-.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Wanneer uw raad instemt met onderhavig advies, koopt de gemeente de woning en het perceel van de huidige eigenaar. Na aankoop komt het pand tijdelijk in beheer bij Vastgoed, splitsen we het perceel en bieden we de woning exclusief het weiland te koop aan.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 juli 2025 inzake Beschikbaar stellen van budget voor Aankoop vastgoed Stevensweg 91;

gelet op artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet;

gelet op Artikel 160 lid 1 sub e en 169, lid 4 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een budget van € 1.050.000,- voor de koopsom vermeerderd met bijkomende kosten beschikbaar te stellen voor de strategische verwerving van de woning en perceel aan de Stevensweg 91 en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 225018.

Aldus besloten in de vergadering van