

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 juli 2025
Zaaknummer 2025-0072654
Betreft Beschikbaar stellen van een krediet voor de Aankoop en renovatie van parkeergarage Visstraat

Vergadering van
Portefeuillehouder: Rik van der Linden
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijk Beheer - Parkeren
Auteur: Niek de Wit
E-mail: nj.de.wit@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jan Booij
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

op basis van de met Bösch B.V. overeengekomen koopprijs van € 4.275.000,00 (zegge: vier miljoen tweehonderdvijfenzeventigduizend euro) plus bijkomende kosten een investeringskrediet van € 4.350.000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de parkeergarage Visstraat;

ten behoeve van de renovatie een krediet beschikbaar te stellen van € 1.265.000,00;

gezien het verwachte tekort op de exploitatie van € 420.604,- over een periode 5 jaar (t/m 2030) in te stemmen met dekking van dit bedrag ten laste van de gemeentelijke parkeerexploitatie;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen, conform de bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 225020.

Deadline

Het voorstel moet 15-07-2025 in het college worden behandeld.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Op grond van artikel 160, lid 1 Gemeentewet is het college bevoegd tot het aangaan van een koopovereenkomst. De raad is bevoegd tot het wijzigen van de begroting en het beschikbaar stellen van een krediet.

Wat is het doel?

De hoofdlijn: de gemeente koopt parkeergarage Visstraat. Tot het einde van de looptijd van het huidige huurcontract (1 juli 2030) blijft deze garage bestemd voor bezoekersparkeren, rond 2030 wordt een voorstel gedaan aan de gemeenteraad om de garage om te zetten naar bewonersparkeren.

De investerings- en renovatiekosten voor deze aankoop komen ten laste van de reguliere parkeerexploitatie. Ook het begrote exploitatietekort tot 2030 wordt ten laste gebracht van de parkeerexploitatie.

Het achterliggende doel is om door middel van eigendomsverkrijging grip te krijgen op het toekomstig gebruik van de parkeergarage Visstraat en deze in de toekomst om te zetten van

bezoekers parkeren naar abonnement parkeren voor bewoners in de binnenstad. De planning daarvan is nu nog niet te geven en daarmee ook niet de financiële gevolgen van een dergelijke omzetting, dit zal te zijner tijd nieuwe besluitvorming vragen van de gemeenteraad.

De gemeentelijke aankoop is daarmee een direct uitvloeisel van de door uw raad vastgestelde beleidskaders Toekomstbeleid binnenstad (Slijpen aan een diamant) en het Mobiliteitsplan 2040. We beschouwen daarmee vanuit meerdere motieven de aankoop van de parkeergarage Visstraat als een strategische aankoop voor de langere termijn.

Met dit voorstel bereiken we dat het Bagijnhof als huidige aanrijroute voor bezoekers van de parkeergarage op termijn autoluw kan worden gemaakt. Dit sluit aan bij de doestellingen vanuit bovenvermelde beleidskaders om de binnenstad verder autoluw te maken en daarmee de belevingswaarde van de openbare ruimte voor inwoners en bezoekers van de binnenstad te vergroten.

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

Beslispunt 1: op basis van de met de eigenaar overeengekomen koopprijs van € 4.275.000,- (zegge: vier miljoen tweehonderdvijfenzeventigduizend euro) plus bijkomende kosten een investeringskrediet van € 4.350.000 beschikbaar te stellen;

Met de vaststelling van het toekomstbeeld voor de binnenstad, Slijpen aan een diamant, in 2022 is door uw raad ook besloten om te investeren in een verbetering van de leefomgeving en het versterken van het aantal bewonersparkeergarages in de binnenstad en daarmee het maaiveld parkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk terug te dringen. Beoogd wordt de binnenstad verder autoluw te maken en het bezoekers parkeren zoveel mogelijk te concentreren aan de randen van de binnenstad op goed bereikbare plekken.

Daarnaast heeft uw raad vorig jaar september met de vaststelling van het Mobiliteitsplan 2040 ook het streven vastgesteld om tot een groter autoluw gebied in de binnenstad te komen.

De meeste meerwaarde daarvan voor de voetganger en fietser ligt op de Visstraat, Bagijnhof en het noordelijk deel van de Johan de Wittstraat als onderdeel van het kernwinkelgebied. Als voorwaarde is daarbij gesteld dat de parkeergarage Visstraat, die nu nog voor veel verkeer in deze straten zorgt wordt ingezet voor bewoners parkeren. Daarmee neemt de verkeersintensiteit af en is het mogelijk dit deel bij het autoluwe gebied te voegen.

Met deze aanleiding die gelegen is in eerder door uw raad genomen besluiten, is vanuit de binnenstadsaankpak gestart met de verkenning naar mogelijkheden om grip te krijgen op (het gebruik) van de parkeergarage, waarbij gemeentelijke eigendomsverkrijging de voorkeur genoot om maximaal invloed te kunnen uitoefenen op het gebruik. Dit heeft geresulteerd in een overeenstemming met de eigenaar over de aankoop van de parkeergarage door de gemeente, met het expliciete voorbehoud van beschikbaarstelling van aankoopkrediet door uw raad.

De parkeergarage Visstraat is een parkeergarage die nu dienst doet als parkeergarage voor bezoekers aan de binnenstad. De garage telt 153 parkeerplaatsen met aansluitend een met een slagboom afgesloten deel met enkele tientallen parkeerplaatsen bestemd voor bewoners van het aangrenzende appartementencomplex. De parkeergarage wordt thans geëxploiteerd door het commerciële parkeerbedrijf APCOA, met een lopend huurcontract tot 1 juli 2030. Onze intentie is om dit huurcontract ook na aankoop voort te zetten.

Aankoop waardebepaling

Belangrijk onderdeel van het aankoopproces en de uiteindelijke prijsvorming is het onderzoek naar de bouwkundige/technische staat van parkeergarage. Overduidelijk is dat de parkeergarage te kampen heeft met aanzienlijk achterstallig onderhoud.

De aankoopwaarde is gebaseerd op de huuropbrengst (gekoppeld aan het huidig bezoekers parkeren) en daarbij vastgestelde taxatiewaarde van € 5,1 mln. k.k. (d.d. 1 augustus 2025-CBRE). Op basis van het extern bouwkundig/constructief onderzoek komt naar voren dat de kosten die gemoeid zijn met het op een aanvaardbaar en veilig constructief en bouwtechnisch niveau brengen van de parkeergarage € 1.265.000,-- (excl. BTW) bedragen. Deze geprognostiseerde herinvesteringskosten zijn voor het overgrote deel in mindering gebracht op de taxatiewaarde.

Beslispunt 2: ten behoeve van de renovatie een krediet beschikbaar te stellen van € 1.265.000,-;

Op basis van uitgevoerd onderzoek naar de bouwkundige en technische staat van de parkeergarage zal er circa € 1.265.000,- geïnvesteerd moeten worden om de parkeergarage weer

op niveau te brengen. Deze kosten van herstel zijn meegenomen in de exploitatieberekening onder beslispunt 3.

Beslispunt 3: in te stemmen met de afdekking van de het negatief exploitatieresultaat van € 420.604,- over de eerste 5 jaar te laste van de gemeentelijke parkeerexploitatie;

Uitgegaan wordt van voorzetting van het lopende huurcontract met APCOA voor de komende 5 jaar (expiratedatum 1 juli 2030). Voor de periode na die datum wordt gekeken naar mogelijke omzetting naar bewoners parkeren. Het besluit hiertoe wordt (de timing) en de financiële consequenties ervan voor de stadsbrede parkeerexploitatie worden te zijner tijd middels een daarvoor uitgewerkte businesscase aan uw raad voorgelegd.

Uitgaande van de inkomsten uit verhuur (het lopende huurcontract met indexatie), gemeentelijke beheer- en herstelkosten, percentages herbouwwaarde en uiteindelijk een door vastgoed gehanteerde afschrijvingsperiode van 25 jaar, wordt op dit moment door de afdeling Vastgoed uitgegaan van een negatief exploitatieresultaat € 420.604,- over de lopende huurperiode. De exploitatielasten van het vastgoed zijn vastgesteld aan de hand van de standaard berekening die afdeling vastgoed hanteert voor alle panden in haar portefeuille. In dit bedrag zijn de kapitaallasten opgenomen, onderhoud-, belasting- en verzekeringskosten én zijn bijdragen opgenomen aan de beheerorganisatie van vastgoed alsmede een beperkte post onvoorzien. Na renovatie zal opnieuw worden bezien of de afschrijvingsperiode van de garage gebaseerd kan worden op een langere resterende levensduur.

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

Belangrijk onderdelen van de aankoopproces zijn zowel technische als juridische due dilligence op het aan te kopen onroerend goed. Daarmee is beoogd een compleet beeld te krijgen van zowel de technische staat van het vastgoed (en de kosten die gemaakt moeten worden voor herstel) als ook de naar de juridische, financiële en fiscale aspecten die met de verwerving van het object samenhangen.

Technische due dilligence

Eerder heeft de exploitant van de garage, APCOA, een gespecialiseerd technisch onderzoeksbureau, de technische staat van de parkeergarage Visstraat uitgebreid laten onderzoeken. Op basis van de beschikbaarstelling van dit onderzoek door de eigenaar, heeft de gemeente het zelfde bureau opdracht gegeven tot een nadere schouw en kostenraming om de parkeergarage weer op een functioneel aanvaardbaar niveau te krijgen.

Ook heeft medio april naar aanleiding van de geconstateerde situatie bij de parkeergarage Spuihaven de bouwinspectie van de OZHZ ook de Visstraat visueel geïnspecteerd. Bij deze inspectie zijn geen aandachtspunten of verdere bijzonderheden aangetroffen die een aankoop nu blokkeren. Daarbij is het goed om op te merken dat de Visstraat parkeergarage volgens bouwinspectie een andere constructie heeft dan die van de Spuihaven.

Juridische due dilligence

Daarnaast is als onderdeel van het aankoopproces onderzoek gedaan naar juridische aangelegenheden, zoals bijvoorbeeld de erfdienstbaarheden en andere mogelijke zakelijke rechten die rusten op het pand, de huurafspraken die zijn gemaakt met de exploitant, met de onderlinge rechten en plichten, enzovoort. Ook dit onderzoek dat is verricht door notaris- en advocatenkantoor Houthoff is inmiddels afgerond en er zijn geen bevindingen die een aankoop in de weg staan. Wel heeft deze juridische due dilligence op onderdelen aanleiding gegeven om de koopovereenkomst aan te passen en te specificeren.

Met de uitvoering van beide onderzoeken zijn de risico's zo goed mogelijk in beeld gebracht en kan de aankoop onder marktconforme condities worden vormgegeven.

Tegelijkertijd vraagt de eigenaar nu wel om duidelijkheid over de aankoop van de parkeergarage door de gemeente en heeft als eis bij de beoogde transactie gesteld dat het notarieel transport op korte termijn (voor het einde van september dit jaar) wordt vormgegeven.

Financiële consequenties naar omzetting naar bewoners parkeren op de exploitatie

Zoals gezegd wordt vooralsnog uitgegaan van voortzetting van het huidige gebruik (bezoekersparkeren) in ieder geval voor de komende 5 jaar. Wanneer op een later moment door uw raad aan de hand van de uitgewerkte businesscase voor de periode daarna besloten wordt tot

omzetting naar bewonersparkeren heeft dit vanzelfsprekend consequenties voor de waarde van het vastgoed en het nu in dit voorstel berekende exploitatieresultaat.

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

Het voorstel tot gemeentelijke verwerving van de parkeergarage kent al een langere voorgeschiedenis. Daarbij zijn in een verder verleden al eerdere pogingen gedaan tot verwerving, maar zonder resultaat. Naar aanleiding van de vaststelling Toekomstbeeld voor de binnenstad door uw raad (en daarmee anticiperend op het nieuwe Mobiliteitsbeleid) is de gemeente vanuit de gebiedsaanpak binnenstad in gesprek gegaan met huidige eigenaar van de parkeergarage. De parkeergarage Visstraat vormt onderdeel van een groter complex met winkelruimten - deel Visstraat en landzijde Voorstraat midden - welke eveneens in eigendom zijn van deze eigenaar. Parkeergarage en het winkelcomplex zijn voor eigenaar eveneens onderdeel van één financiering/beleggingsportefeuille.

Van begin af aan is duidelijk geweest dat verkoop voor de eigenaar alleen bespreekbaar was/ is als het gehele complex van winkels en parkeergarage worden verkocht. Alleen verkoop van de parkeergarage was/ is voor de eigenaar aan de gemeente of een derde partij, geen optie. Dit maakt dat parallel aan de verkoop van de parkeergarage door de gemeente, ook door de eigenaar gesproken is met een bij de Dordtse binnenstad betrokken belegger over de overname van het detailhandelsdeel, waarvan ook de Waalse Kerk - een deel van de Voorstraat midden (landzijde)- onderdeel van is. Ook het winkeldeel vraagt om een grote kwaliteitsinvestering die door de - toekomstige - eigenaar opgepakt moet worden. Aanpak van deze gevels heeft eveneens een groot publiek belang. Veel van de gevels en puien moeten gronding worden verbeterd.

Om dit te borgen is met de eigenaar (contractueel) overeenkomen dat € 100.000,-- van de koopsom geïnvesteerd moet worden (door de toekomstig eigenaar) in de winkel/ puien-uitstraling van het winkelgedeelte. Om te zorgen dat de investering uiteindelijk (bij doorlegging naar de nieuwe eigenaar) ook aantoonbaar wordt gedaan is de prestatie juridisch afdwingbaar en tijdsgebonden (binnen 2 jaar uit te voeren; met boeteclausule) opgenomen in de onderhavige koopovereenkomst.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Slijpen aan een diamant: Gemeenteraad Dordrecht 01 februari 2022 14:00:00, Gemeente Dordrecht

Mobiliteitsplan 2040: Gemeenteraad Dordrecht 24 september 2024 14:00:00, Gemeente Dordrecht

Hoe wordt dit betaald?

Zoals aangegeven koopt de gemeente aan op basis van € 4.275.000,- k.k. waarbij de parkeergarage "as is, where is" door de gemeente in eigendom wordt overgenomen. De aankoop betreft een strategische verwerving. Het bedrag van € 4.275.000,- wordt binnen de begroting gemeentelijk Vastgoed geactiveerd als materieel vast actief (MVA).

Het lopende huurcontract met APCOA dekt echter niet alle kosten. De exploitatie van de parkeergarage is op basis van voortzetting huidig gebruik € 420.604,- negatief over de periode 2026-2030, wegens additionele kosten voor renovatie en vastgoedlasten. Dit exploitatietekort wordt gedekt vanuit de algehele parkeerexploitatie.

De investering van € 100.000,-- die is inbegrepen in de koopprijs is gericht op objectief en binnen 2 jaar uit te voeren verbeteringen aan de plinten van het aanpalend winkeldeel. Deze wordt behandeld als bijdrage in activa van derden (zie artikel 61 van het Besluit Begroting en Verantwoording). Met de overeengekomen bijdrage aan de verkoper wordt invulling gegeven aan de vanuit het Besluit begroting en verantwoording (BVG) gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn: er is sprake van een investering door een derde, de investering draagt bij aan de publieke taak, de derde heeft zich verplicht tot een daadwerkelijke investering, en de bijdrage kan worden teruggevorderd of de gemeente kan (mede)eigenaar worden. Hierdoor kan de gemeente dit bedrag activeren en over de gebruiksduur afschrijven. Hiervoor worden de jaarlijkse lasten ad. € 6.116,--.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na aankoop en overdracht zal de lopende huurovereenkomst met APCOA worden voortgezet en zal mede op basis van de uitkomsten van het technisch onderzoek van Solid een renovatieplan worden voorbereid. Daarnaast zal als onderdeel van de stadsbrede businesscase parkeren een businesscase worden uitgewerkt voor de omzetting van de parkeergarage naar bewonersparkeren

en de financiële consequenties ervan voor de stadsbrede parkeerexploitatie. Dit wordt ten zijner tijd aan de hand van daartoe uitgewerkte businesscase in een separaat voorstel aan uw raad voorgelegd.

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 een krediet voor de Aankoop en renovatie van parkeergarage Visstraat ;

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

b e s l u i t :

op basis van de met Böschen B.V. overeengekomen koopprijs van € 4.275.000,00 (zegge: vier miljoen tweehonderdvijfenzeventigduizend euro) plus bijkomende kosten een investeringskrediet van € 4.350.000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de parkeergarage Visstraat;

ten behoeve van de renovatie een krediet beschikbaar te stellen van € 1.265.000,00;

gezien het verwachte tekort op de exploitatie van € 420.604,- over een periode 5 jaar (t/m 2030) in te stemmen met dekking van dit bedrag ten laste van de gemeentelijke parkeerexploitatie;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen, conform de bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 225020.

Aldus besloten in de vergadering van