

Aan
de gemeenteraad

Datum 21 december 2021
Zaaknummer 2021-0176354
Betreft Beschikbaar stellen van krediet inzake aankoopvoorstel
Weeskinderendijk 43 ihkv de Wet voorkeursrecht
gemeenten

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Monique Pronk
E-mail: m.pronk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Henk Kranendonk
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 170.000,-, vermeerderd met bijkomende kosten (notaris etc.) beschikbaar te stellen voor de strategische verwerving van de woning Weeskinderendijk 43 te Dordrecht en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 222008.

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 Weeskinderendijk is binnen ontwikkelgebied Maasterras het eerst te ontwikkelen deelgebied. Door het uitbrengen van deze koopaanbieding op de woning Weeskinderendijk 43 wordt beoogd de betreffende woning te verwerven ten behoeve van de ontwikkeling van het Maasterras. Het uitbrengen van deze koopaanbieding maakt onderdeel uit van de verwervingsstrategie (middels toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten) voor het Maasterras. Door tot aankoop over te gaan van de woning wordt daarmee een volgende stap gezet in de benodigde grondverwerving voor de beoogde herontwikkeling.

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

Argumenten om tot aankoop over te gaan zijn:

1. Verwerving is noodzakelijk voor de beoogde herontwikkeling.

Om tot de beoogde herontwikkeling over te gaan is het noodzakelijk 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.

2. Het aankoopbesluit is in lijn met het onlangs gevestigde voorkeursrecht.

Het college heeft op 18 mei 2021 een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen aan de Weeskinderendijk te Dordrecht. Het voorkeursrecht is op 20 mei 2021 in werking getreden. Het

voorkeursrecht is voor een termijn van minimaal drie jaar bestendig bij raadsbesluit van 13 juli 2021. Als gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht dienen eigenaren bij een voorgenomen verkoop het betreffende perceel als eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Bij aangetekende brief van 24 mei 2021 is door de eigenaar van de woning Weeskinderendijk 43 te Dordrecht de woning aan de gemeente te koop aangeboden. Het college heeft besloten om de woning aan te willen kopen tegen een nader overeen te komen koopprijs en dit per brief van 22 juni 2021 gecommuniceerd aan de eigenaar. Vervolgens is aan de hand van wederzijdse taxaties gesproken over de aankoop van de woning. Voorgesteld wordt om de woning aan te kopen tegen een koopprijs van € 170.000,- k.k. onder voorbehoud van onder meer het beschikbaar stellen van verwervingskrediet door de raad.

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

De planvorming is nog niet gereed, maar er worden wel kosten gemaakt. De aankoop van de woning kost geld. Hiervoor is door de raad nog geen krediet beschikbaar gesteld. De koopbieding wordt dan ook gedaan onder voorbehoud van beschikbaarstelling van krediet door de gemeenteraad.

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

De gesprekken over de verwerving van de woning zijn gestart na de aanbiedingsbrief van 24 mei 2021. Met de eigenaar is gesproken over de koopsom en de koopvoorwaarden. De gemeente heeft de verkoper ondersteund bij de waardebepaling van de woning.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone) - Raadsvoorstel;

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 4 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op het plangebied Weeskinderendijk te Dordrecht (Spoorzone) - Raadsvoorstel;

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Beginselbesluit tot aankoop college van burgemeester en wethouders d.d. 22 juni 2021, zaaknummer 2021-0065724.

Hoe wordt dit betaald?

De strategische verwerving van panden wordt, totdat een grondexploitatie wordt geopend, geactiveerd op de balans onder de materiële vaste activa (mva). De jaarlijkse beheerkosten van de mva komen ten laste van de exploitatie van desbetreffend boekjaar. De beheerkosten van deze aankoop passen binnen de budgettaire kaders van het product Bouwgronden wonen.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Nadat het college heeft besloten conform dit voorstel, wordt de koopaanbieding verzonden naar de eigenaar. De grondeigenaren krijgen vervolgens een termijn om op de aanbieding in te gaan. Als de eigenaar ingaat op de aanbieding, worden bindende afspraken gemaakt over koopovereenkomst, de levering en het transport van de woning.

Na levering van de woning aan de gemeente zal het pand in beheer komen bij het Vastgoedbedrijf. Zo nodig zal - ter voorkoming van kraak - een anti-kraak organisatie ingeschakeld.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 21 december 2021 inzake Beschikbaar stellen van krediet inzake aankoopvoorstel Weeskinderendijk 43 ihkv de Wet voorkeursrecht gemeenten;

gelet op artikel 160, lid 1 onder d van de Gemeentewet;
gelet op de Wet voorkeursrecht gemeenten;

b e s l u i t :

(vooruitlopend op de grondexploitatie) een krediet van € 170.000,-, vermeerderd met bijkomende kosten (notaris etc.) beschikbaar te stellen voor de strategische verwerving van de woning Weeskinderendijk 43 te Dordrecht en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 222008.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 222008 55059 - Voorblad Maasterras aankoop woning weeskinderendijk
2. BWN 222008 - Rubriek 7 Maasterras aankoop woning weeskinderendijk