

Aan
de gemeenteraad

Datum 19 maart 2024
Zaaknummer 2024-0029617
Betreft Geen wensen en bedenkingen kenbaar maken met
betrekking tot de aankoop van Zuidbuitenpoldersekade 1
A en B Dordrecht

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Grondzaken
Auteur: Xavier van Hasselt
E-mail: pafxm.hasselt@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Albert Nap
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van een koopovereenkomst met de heer Kesteloo inzake de aankoop van Zuidbuitenpoldersekade 1 A en B, 3329 LA te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht sectie X, nummers 509, 511, 513, 514 en 638, totaal gezamenlijk groot 11.215 m²;

een krediet van € 950.000,- vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), beschikbaar te stellen voor aankoop van de percelen en opstallen en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 224019 (product 77 exploitatie gemeentelijke eigendommen).

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college is bevoegd een koopovereenkomst aan te gaan. Het uiten van wensen en bedenkingen en het benodigde krediet zijn bevoegdheden van de raad. De raad wordt verzocht voor deze transactie krediet beschikbaar te stellen. Er is krediet nodig voor aankoop van het vastgoedobject en bijbehorende percelen. Naast krediet zijn er ook beheerskosten noodzakelijk.

Wat is het doel?

Aankoop van de opstallen en percelen gelegen aan de Zuidbuitenpoldersekade, tezamen groot 11.215 m². Het betreft een woning, een kas en overige grond welke in gebruik is voor de teelt van biologische groentes en planten. Verwerving is noodzakelijk om het planologische regime te waarborgen.

Op 12 februari 2024 heeft de gemeente, per brief, een bod uitgebracht van € 950.000,- kosten koper, exclusief aanwezige plantopstand. Dit aanbod is gedaan onder het voorbehoud van het beschikbaar stellen van verwervingskrediet door de raad. Het uitgebrachte bod is marktconform, daar er een taxatie van de marktwaarde door een onafhankelijk deskundige is verricht.

De belangenbehartiger van de verkoper heeft 22 februari 2024 schriftelijk gereageerd op de koopaanbieding. Het bod van de gemeente wordt geaccepteerd onder de onderstaande voorwaarden:

1. De oplevering van het object zal in nader overleg plaatsvinden, er wordt een (tijdelijk) persoonlijk voortgezet gebruik toegestaan.
2. De afhandeling van de transactie zal, in verband met de omstandigheden, zo spoedig mogelijk plaatsvinden.
3. Een meerwaardeclausule voor de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie X nummers 509, 511, 513, 514 en 638 indien de bestemming wordt gewijzigd van "agrarisch bedrijf" naar een "woonbestemming".

Bovengenoemde voorwaarde 1 is in de koopovereenkomst opgenomen als voortgezet persoonlijk gebruik om niet echter wel met einddatum van 31 januari 2025. Na deze datum treden partijen in overleg voor een eventuele verlening van het gebruik.

Voorwaarde 3 is opgenomen in koopovereenkomst indien de bestemming wordt gewijzigd van recreatie naar een hoogwaardigere bestemming. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestemming zoals genoemd in het Omgevingsplan. Recreatie wordt in het Omgevingsplan als overkoepelende bestemming benoemd, het agrarisch bedrijf valt onder de bestemming recreatie.

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het krediet. Ons college heeft bevoegdheid de koopovereenkomst aan te gaan.

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

1. *Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van een koopovereenkomst met de heer Kesteloo inzake de aankoop van Zuidbuitenpoldersekade 1 A en B, 3329 LA te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht sectie X, nummers 509, 511, 513, 514 en 638, totaal gezamenlijk groot 11.215 m².*

Wij beslissen in ieder geval niet eerder over, onverminderd het bepaalde in de Nota Grondbeleid, de aankoop van goederen groter dan € 600.000,- die niet het direct gevolg zijn van de uitvoering van een eerder raadsbesluit, dan nadat uw raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld uw wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen.

Verwerving is noodzakelijk om het planologische regime te waarborgen. Na verwerving is de gemeente eigenaar en kan zij (maximaal) regie voeren bij de beoogde invulling. Indien de gemeente niet tot aankoop over gaat, bestaat de kans dat er op de gronden ongewenste (planologische) ontwikkelingen, met niet passende functies gaan plaatsvinden, die niet passen bij de beoogde uitvoering van de visie op het buitengebied.

2. *Een krediet van € 950,000,- vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), beschikbaar te stellen voor aankoop van de percelen en opstallen en als strategische verwerving (mva) op de balans te activeren.*

Verwerving is noodzakelijk om het planologische regime te waarborgen. Na verwerving is de gemeente eigenaar en kan zij (maximaal) regie voeren bij de beoogde invulling. Indien de gemeente niet tot aankoop over gaat, bestaat de kans dat er op de gronden ongewenste (planologische) ontwikkelingen, met niet passende functies gaan plaatsvinden, die niet passen bij de beoogde uitvoering van de visie op het buitengebied.

3. *De begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 224029 (product 77 exploitatie gemeentelijke eigendommen).*

Geen toelichting, uitvloeisel van besispunt 2.

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

De exacte planologische invulling van de locatie is nog niet vastgesteld.

Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging voor de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie X nummer 513, 514 en 638. Verkoper heeft de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie X nummer 513, 514 en 638 op vier oktober 2021 middels akte hyp4 82311/11 verkregen van de gemeente en de provincie Zuid-Holland. Voor voorgenoemde percelen is destijds onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De bijhorende rapportages zijn destijds aan Kesteloo ter beschikbaar gesteld.

In opdracht van de koper heeft er inmiddels een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie X nummer 509 en 511. De onderzoeksgegevens zijn nog niet binnen. Indien uit dit verkennend onderzoek blijkt dat er verontreiniging aanwezig is, dient er een nader onderzoek te worden opgestart naar de bodemgesteldheid. Zodra er sprake blijkt te zijn van verontreiniging en gedwongen sanering, wordt verkoper gehouden een maximale bijdrage te leveren van € 25.000,-. Daarnaast wordt in de koopovereenkomst een ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente opgenomen als de begrootte saneringskosten hoger zijn dan € 200.000,-.

Bij verwerving van het vastgoed wordt uitgegaan van tijdelijk beheerperiode. Het beheer wordt in handen gegeven van het Vastgoedbedrijf van de gemeente Dordrecht. De gemiddelde beheerskosten worden thans geschat op € 23.000,- op jaarbasis. Hier staan geen inkomsten tegenover. De dekking komt uit de exploitatie gemeentelijke eigendommen.

De woning betreft een bedrijfswoning, niet zijnde een burgerwoning. De definitieve (planologische) invulling van het object heeft zijn (waarde) invloed op de vastgestelde marktwaarde. Uitwerking visie buitengebied bepaalt de definitieve invulling. De gemeente is conform de koopovereenkomst verplicht de meerwaarde bij vervreemding binnen tien jaar te voldoen aan Verkoper voor de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie X, nummers 509 en 511 indien uit een planologische wijziging meerwaarde voortvloeit.

Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie X, nummers nummers 509, 511, 513, 514 en 638 wordt een kettingbeding met betrekking tot meerwaarde opgenomen. Indien de gemeente een gedeelte dan wel alle percelen vervreemd én daarbij een hoogwaardige bestemming planologisch mogelijk heeft gemaakt, dan zal zij deze meerwaarde aan verkoper moeten afdragen.

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

De gesprekken over de verwerving van de woning hebben plaatsgevonden op 14 februari jl. Op 22 februari jl. is er een brief van de belangenbehartiger van de verkoper ontvangen, waarin aangegeven wordt dat verkoper akkoord is met het uitgebrachte bod van € 950.000,-.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Collegevoorstel 14 november 2023 met zaaknummer 2023-0160491: hierin is opgenomen dat er een taxatie van de onroerende zaken gedaan diende te worden en dat daarna er onderhandeld kon worden met eigenaar.

Hoe wordt dit betaald?

Deze aankoop wordt geactiveerd op de balans onder de materiële vaste activa (MVA). De jaarlijkse beheerskosten van de mva komen ten laste van de exploitatie van desbetreffende boekjaar. De beheerskosten van deze aankoop worden onderdeel van het begrotingsproduct (077) Beheer en exploitatie gemeentelijke eigendommen. De verwachting is dat deze kosten gedragen kunnen worden middels de opbrengsten op dit product.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Zodra er geen wensen en bedenkingen vanuit de raad zijn, wordt de raad verzocht het krediet definitief beschikbaar te stellen. Hierna zal het college de koopovereenkomst aangaan en zal er een levering en het transport van de onroerende zaken plaatsvinden.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 19 maart 2024 inzake
Geen wensen en bedenkingen kenbaar maken met betrekking tot de aankoop van
Zuidbuitenpoldersekade 1 A en B Dordrecht;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 160, lid 1 onder a van de
Gemeentewet; artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot het sluiten van een
koopovereenkomst met de heer Kesteloo inzake de aankoop van Zuidbuitenpoldersekade 1 A en B,
3329 LA te Dordrecht, kadastraal bekend als gemeente Dordrecht sectie X, nummers 509, 511,
513, 514 en 638, totaal gezamenlijk groot 11.215 m²;

een krediet van € 950,000,- vermeerderd met bijkomende kosten (notaris, etc.), beschikbaar te
stellen voor aankoop van de percelen en opstallen en als strategische verwerving (mva) op de
balans te activeren;

de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform begrotingswijziging met nummer 224019
(product 77 exploitatie gemeentelijke eigendommen).

Aldus besloten in de vergadering van