

Aan
de gemeenteraad

Datum 14 juli 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0084745
Betreft Herbestemming Maasstraat 11 (Biesboschhal) - toevoegen
dispositielijst

Vergadering van

Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Pijler Bestuur en Middelen
Kernteam/Opgave: Publiksaccommodaties - Vastgoed, Onderwijshuisvesting &
Wijkaccommodaties
Auteur: Linda Beekhof
E-mail: l.beekhof@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

het pand Maasstraat 11 (Biesboschhal) toe te voegen aan de dispositielijst;

het college van burgemeester en wethouders, indien gewenst, aanvullende kaders mee te geven op de reeds vastgestelde bouwenvelop

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Raad besluit of objecten worden toegevoegd aan dispositielijst en kan wensen- en bedenkingen aangeven, college stelt verkoopvoorwaarden vast.

Wat is het doel?

In de Vastgoednota 2016-2018 is bepaald dat het in bezit hebben van vastgoed geen doel op zich is. Het accommoderen van huisvestingsvragen door de gemeente heeft als doelstelling de gemeentelijke (of regionale) beleidsdoelstellingen te dienen. In het geval vastgoed niet aan deze doelstellingen voldoet, wordt het vastgoed afgestoten. Het pand Maasstraat 11 is een uniek object wat voor heel veel functies geschikt gemaakt kan worden. Gezien het unieke karakter van dit pand, maar ook gezien de forse benodigde investering in het pand, vragen wij uw raad kaders mee te geven om de vervolgrichting te bepalen.

In september 2019 is de Startnotitie Vastgoed vastgesteld. Hierin is benoemd dat de ervaringen met eerdere verkopen hebben aangetoond dat heldere verkoopvoorwaarden bij de start van het traject en vrijheid voor de koper van groot belang zijn voor een succesvolle verkoop. In de startnotitie worden de volgende uitgangspunten voorgesteld:

- In het meerjarenperspectief maken we duidelijk welke panden geschikt zijn voor woningbouw en andere beleidsmatige bestemmingen en wat dit betekent voor de verkoopopbrengst.

- In de verkoopvoorwaarden ruimte bieden voor maatschappelijke meerwaarde van het toekomstig gebruik. Een kwaliteitstoets met een helder afwegingskader zal worden toegevoegd aan het verkoopproces.
- Niet al het overtollig bezit verkopen, maar juist een flexibele schil houden om daarmee te kunnen inspelen op initiatieven vanuit de stad.

Biesboschhal / Maasstraat 11

Het object Maasstraat 11 is in 1999 door Gemeente Dordrecht aangekocht, met als doel dit in de toekomst te gaan ontwikkelen in het kader van project Stadswerven. De functie die bij aankoop in het pand was gehuisvest (Scheepswerf de Biesbosch) hield op te bestaan en had een centrale rol in het gebied wat betreft werkgelegenheid, ook in relatie tot nabijgelegen toeleveranciers.

Met oog op de ontwikkeling van project Stadswerven, is na de zomervakantie van 2018 door de combinatie OCW/AM een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van de ontwikkeling van de Biesboschhal. Gemeente is met OCW een kooprecht overeengekomen voor een aantal deelgebieden van Stadswerven. In mei 2019 hebben zij de uitkomst met de gemeente besproken en aangegeven dat er volgens hen een dusdanig tekort zal ontstaan op een ontwikkeling van de hal dat herontwikkeling door hen niet haalbaar is. Daarop is door de gemeente aangegeven dat een bijdrage van de gemeente niet aan de orde is. OCW heeft daarop aangegeven dat zij in dat geval niet over zullen gaan tot ontwikkeling van het object en perceel. In overleg met OCW is vervolgens de afspraak gemaakt dat de randvoorwaarden die van toepassing zijn op de herbestemming van de hal worden vastgelegd in een bouwenvelop. Deze bouwenvelop wordt als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd. Mochten de voorwaarden zoals gesteld in de bouwenvelop worden verruimd, dan zal OCW wederom als eerste de gelegenheid krijgen de hal aan te kopen.

Huidig:

De herontwikkelmogelijkheden van de Biesboschhal zijn in opdracht van OCW onderzocht door Boei. Daarnaast is er vanuit verschillende hoeken belangstelling getoond voor de hal. Er zijn onder andere voorstellen ingediend voor een grootschalige sportaccommodatie, een stadsbrouwerij in combinatie met werkplekken, een plan om het pand in te richten als locatie voor evenementen en er is een initiatief ingediend door samenwerkende partijen (waaronder de huidige gebruiker) die aansluiting zoeken bij de omliggende wijk en haven. Er zijn zowel plannen ingediend die uitgaan van huur van de gemeente, als van partijen die het pand wensen aan te kopen. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de ingediende initiatieven. Dit betreffen partijen die de gemeente op eigen initiatief hebben benaderd. Bij openbare aanbidding van het object, zullen er naar verwachting meer partijen volgen. In dit voorstel zullen wij u meenemen in het voorgestelde proces om te komen tot herbestemming van de Biesboschhal.

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

De Biesboschhal is thans tijdelijk in gebruik door DordtYart en Stichting Sity Youniversity Drechtsteden gezamenlijk. De huurovereenkomst met DordtYart is beëindigd per 1 oktober jl. Vanaf deze datum staat het pand ter vrije beschikking aan de gemeente. De huidige bruikleenovereenkomst loopt tot 1 oktober 2020. Per deze datum zullen de voorwaarden van het gebruik worden herzien.

Bij de herbestemming van het pand is de bouwenvelop leidend. Hierin wordt onder andere aangegeven:

- Het pand betreft een gemeentelijk monument. Behoud en herstel van monumentale waarden zijn belangrijk.
- Herbestemming dient plaats te vinden binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- Uitgangspunt dat de grote hal als één geheel gebruikt kan worden en de karakteristieke onderdelen zichtbaar blijven.
- De functie moet passend zijn binnen de omgeving van Stadswerven.

Ook het oplossen van het parkeervraagstuk wordt nader beschreven in de bouwenvelop.

Het huisvesten van beleidsdoelgroepen is een primaire taak van de gemeente. Aangezien het pand zou worden ontwikkeld binnen project Stadswerven, heeft het onderzoek naar geschiktheid en/of behoefte tot inzet voor een beleidsdoelgroep nog niet plaatsgevonden. Om de Biesboschhal te kunnen herbestemmen zijn forse investeringen vereist, ongeacht de toekomstige invulling en eigendomssituatie. In het verleden heeft er een beperkte restauratie plaatsgevonden met een scope voor een exploitatielooptijd van tien jaar. In de afgelopen tijd heeft regulier onderhoud plaatsgevonden. Inmiddels is wederom een investering vereist om het pand in de toekomst te kunnen blijven gebruiken. De gevel is dun en niet geïsoleerd. Na-isolatie is mogelijk door middel van een doos in doos constructie waarbij de zichtbaarheid van de hal moet worden gewaarborgd. Daarnaast is de brandveiligheid een (kostbaar) aandachtspunt. Om het casco in goede staat te brengen is berekend dat een investering van € 500.000,- a € 750.000,- vereist is (exclusief doos in doos).

Onderstaand worden de diverse mogelijkheden geschetst. Dit betreft een globale verkenning, welke na vaststelling van een vervolgkader door de raad verder kunnen worden uitgewerkt.

1.A. Gezien de kenmerken en locatie van dit pand is het denkbaar dit pand in eigendom te houden en te bestemmen als een object in de 'flexibele' schil van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Na restauratie van het casco kan het pand ingezet worden ten behoeve van een sportfunctie of een andersoortige functie waar een ruw klimaat gevraagd wordt. Dit komt er op neer dat de gemeente dan alleen investeert in het casco, en dat aanvullende investeringen door een exploitant worden gedaan. In dit scenario is het uitgangspunt dat deze investering afdoende is om het groot onderhoud voor een periode van tien jaar te ondervangen. Om dit kostendekkend mogelijk te maken, zal een huurprijs van circa € 80.000,- - € 120.000,- per jaar benodigd zijn. In het gemeentelijk vastgoedbeleid is vastgelegd dat verhuur aan externe partijen marktconform, maar minimaal kostendekkend, plaatsvindt. Het verhuurbaar vloeroppervlakte bedraagt 3017 m² (€ 27,- - € 40,- per m²). Er is nog niet verkend of een exploitant bereid is te investeren in nadere inrichting en een huurovereenkomst voor het casco aan te gaan.

1.B. In aanvulling op restauratie van het casco kan een "doos in doos" worden aangebracht. De kosten hiervan bedragen € 1,5 - € 2,5 miljoen. Een positieve exploitatie is lastig realiseerbaar. De inrichting van de "doos in doos" dient afgestemd te worden op de functie, wat veel maatwerk en specialistische expertise vraagt.

2. Aangezien er een investering vereist is om te kunnen verhuren, is het ook denkbaar het pand wel toe te voegen aan de dispositielijst waarbij de markt de gelegenheid krijgt een toekomstbestendige invulling te vinden, conform de voorwaarden in de bouwvelop en het bestemmingsplan. Gezien het eerdere onderzoek door Boei, is het de verwachting dat de verkoopopbrengst beperkt zal blijven omdat voor alle denkbare functies in meer of mindere mate investeringen vereist zijn.

In alle scenario's blijven de voorwaarden zoals vastgelegd in de bouwvelop van kracht.

Vanuit financieel oogpunt, door de forse investering in het casco, stellen wij u voor het pand toe te voegen aan de dispositielijst zodat de markt de gelegenheid krijgt het pand te ontwikkelen. Naast de forse investering is het vooral de complexiteit tussen optimalisatie van de exploitatie en de daaraan gerelateerde investering, wat het een risicovol project voor de gemeente maakt.

Aanvullend op de voorwaarden in de bouwvelop stellen wij u voor de volgende kaders bij verkoop van het pand mee te geven en deze terug te laten komen in de toetsingscriteria bij gunning:

- De toekomstige functie dient zelfstandig exploitabel te zijn en mag geen structureel subsidie-aantrekkende functie betreffen.
- De toekomstige functie dient een bijdrage te leveren aan de kernkwaliteiten van de stad. De wijk Stadswerven betreft een binnenstedelijk gebied met ruimte voor wonen, bedrijvigheid, cultuur en ontspanning.

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

Bij verkoop heeft de gemeente alleen grip op het eerstvolgende toekomstige gebruik. De raad heeft de mogelijkheid aanvullende kaders mee te geven, aanvullend op de bouwvelop.

Gezien de centrale positie van de hal en brede belangstelling, is het denkbaar dat de gemeente de hal in eigendom houdt en zelf zorg draagt voor het op orde brengen van het casco. Vervolgens kan er een exploitant voor de hal gezocht worden. De gemeente is zo risicodragend van de ontwikkeling en exploitatie. Dit kan een onwenselijke situatie opleveren.

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

Er hebben zich diverse partijen gemeld als belangstellende. Het onderzoek naar herbestemming wat tot nu toe uitgevoerd is, betreft een eerste verkenning. Gezien de benodigde investeringen in de hal is het van belang vast te stellen of investering in het casco door de gemeente gewenst is. Zo niet, dan zal het pand worden toegevoegd aan de dispositielijst waarbij een makelaar de opdracht krijgt het pand conform de voorwaarden in de bouwvelop openbaar op de markt aan te bieden. De raad kan aanvullende kaders meegeven, die worden opgenomen in de verkoopvoorwaarden. Aanpassingen van de bouwvelop zijn niet mogelijk zonder overeenstemming met OCW.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

2019_GDD_B&W_00484 - Startnotitie Uitgangspunten Vastgoedbeleid 2019 - Startnotitie;

Hoe wordt dit betaald?

Het onderzoek naar de mogelijkheden voor herbestemming is een eerste verkenning naar mogelijke nieuwe invullingen. Er is nog niet getoetst of een beleidsmatige invulling een gewenste exploitatie en dekkingsmogelijkheden oplevert.

Gezien de forse investeringen die nodig zijn, is het de verwachting dat er een beperkte verkoopopbrengst behaald kan worden.

Het netto resultaat van de verkoop wordt bepaald door de verkoopprijs vermindert met de afwaardering van de boekwaarde en verkoopkosten. De netto opbrengst wordt verwerkt in de actualisatie van de verkoopprognose en zal te zijner tijd worden meegenomen in de begroting.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Partijen worden geïnformeerd over het vervolgproces.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 14 juli 2020 inzake Herbestemming Maasstraat 11 (Biesboschhal) - toevoegen dispositielijst;

b e s l u i t :

het pand Maasstraat 11 (Biesboschhal) toe te voegen aan de dispositielijst;

het college van burgemeester en wethouders, indien gewenst, aanvullende kaders mee te geven op de reeds vastgestelde bouwvelop

Aldus besloten in de vergadering van