

Aan
de gemeenteraad

Datum 4 maart 2025
Zaaknummer 2025-0021397
Betreft Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor de verkoop van de Biesboschhal

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Vastgoed - Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties
Auteur: Jeroen Bos
E-mail: j.bos@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jeroen Bos
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de Nota van Uitgangspunten voor de Biesboschhal vast te stellen;
in te stemmen met louter verkoop en geen huurvariant open te laten.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Voor u ligt de Nota van Uitgangspunten (NvU) van de Biesboschhal. Dit document bevat de kaders voor de verkoop en is bedoeld ter inspiratie van marktpartijen die van plan zijn zich aan te melden voor de openbare selectieprocedure waarmee de gemeente Dordrecht een marktpartij beoogt te selecteren die het eigendom en de herontwikkeling van de Biesboschhal op zich wil nemen. Deze NvU schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen en de kaders op ambitieniveau te beschrijven waarbinnen een nieuwe exploitatie vorm kan krijgen.

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

Ad 1: De Nota van Uitgangspunten voor de Biesboschhal vast te stellen

Op 2 april 2024 is een raadsinformatiebrief verzonden over de procedure openbare aanbidding Biesboschhal (2024-0033237). Hierin bent u geïnformeerd over de nieuwe aanbiddingsprocedure die eind 2023 is gestart. Dit proces volgt de openbare aanbidding van de Biesboschhal in 2021 op.

In 2020 heeft uw raad besloten om een openbare aanbidding van de Biesboschhal te starten om partijen op basis van onderbouwde plannen een kans te geven het pand van de gemeente te kopen of te huren. Uw raad heeft op 22 september 2020 kaders meegegeven waaraan de biedingen moeten voldoen:

- Invulling met een zelfstandig exploitabele functie die geen subsidie aantrekkende activiteiten kent.
- Openbare aanbidding (verkoop of minimale kostendekkende verhuur).
- De plannen moeten de kernkwaliteiten van de stad versterken.
- De plannen moeten zelfstandig exploitabel zijn en niet meer dan standaard exploitatierisico geven voor de gemeente.

- De nieuwe bestemming en gebruik heeft geen nadelige invloed voor de activiteiten van Leefwerf De Biesbosch en het binnenvaartmuseum René Siegfried.

Hiernaast moesten de plannen voldoen aan de bouwenvelop en de voorwaarden van het bestemmingsplan.

De uitkomsten van de participatiebijeenkomst en de raadsconsultatie zijn verwerkt in een Nota van Uitgangspunten die dient als basis voor de openbare aanbieding. Er is een aantal belangrijke wijzigingen/aanvullingen doorgevoerd ten opzichte van de vorige marktaanbieding:

- Toevoegen van scenario's ter inspiratie bij de uitvraag.
- Aanpassing kavel.
- Parkeren en parkeeroplossing.
- Opbouw en grondslag verkoopwaarde.
- Alleen verkoop mogelijk.

Toevoegen van scenario's ter inspiratie bij de uitvraag

Allereerst heeft er een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Zowel ambtelijk, burgerlijk als bestuurlijk is er meegedacht, wat heeft geleid tot de beschreven scenario's in hoofdstuk 5. De scenario's dienen ter inspiratie en geven richting aan een toekomstige exploitatie van de hal en spelen uiteindelijk een rol bij de inhoudelijke beoordeling van de ingediende plannen.

Aanpassing kavel

Bij het opstellen van een nieuwe bouwenvelop in 2023 is de te verkopen kavel beperkt tot alleen het grondgebonden gebouw. Zie rood-omkaderd de afbeelding hieronder. De inrichting van de openbare ruimte is reeds door de gemeente al meegenomen (en heeft een VO-status). Het pleintje ten noorden van de hal waar eerst parkeerplaatsen ten behoeve van de Biesboschhal gerealiseerd konden worden, is nu voorzien als openbare fietsparkeerplaats en enkele parkeerplaatsen voor mensen met een handicap.



Parkeren en parkeeroplossing

Bij de marktbenadering van 2021 was er nog de mogelijkheid om het pleintje aan de noordzijde van de hal in te richten als parkeerplaats. Inmiddels is het perceel aangepast en is alle ruimte rondom het gebouw buiten de plot gehouden. Bij verkoop is er dus geen mogelijkheid om parkeren op eigen terrein op het maaiveld op te lossen. Dit maakt dat parkeren een centrale opgave is en een uitdaging vormt voor de nieuwe eigenaar. In de 'Beleidsregels parkeren bij nieuwbouw

Dordrecht' staat beschreven hoe de gemeente de kencijfers voor parkeren toepast en op basis van het programma van de ontwikkeling tot een parkeereis komt. De CROW kencijfers zijn onderverdeeld in parkeren voor bezoekers en parkeren voor personeel en zijn voor elke functie anders. De CROW kencijfers bepalen op grond van het beoogde programma in de Biesboschhal in welke parkeerbehoefte (voor bezoekers en personeel) er dient te worden voorzien.

In de openbare ruimte kan er parkeren voor bezoekers worden opgevangen, voor zowel fietsen als auto's. Het parkeren voor personeel dient echter opgelost te worden op eigen terrein. Mogelijk kan op basis van een mobiliteitsplan (deels) gebruik gemaakt worden van parkeerplaatsen in de parkeergarage Energiehuis. Het is, op basis van de scenario's, aannemelijk dat er tussen de 15 en 35 parkeerplekken voor personeel nodig zijn, afhankelijk van de exploitatie. Wij hebben in de NvU een oplossingsrichting geschetst die de geïnteresseerden de mogelijkheid biedt tot 21 parkeerplekken in de hal te realiseren, de rest dienen de geïnteresseerden zelf op te lossen. Zie ook hoofdstuk 6.2 in de NvU. Dit is echter een oplossing die zich door vertaald naar een lagere verkoopprijs:

- Er is immers minder ruimte beschikbaar in de hal voor invulling van programma.
- Kantoorruimte vertegenwoordigt in de scenario's een hoge commerciële waarde, maar ook een hoge parkeerdruk. Het ondernemen scenario zoals omgeschreven in de NvU is dan ook niet volledig haalbaar en moet aangevuld worden met programma's die een lagere parkeerdruk kennen (en hoogstwaarschijnlijk ook een lager opbrengstniveau). Dit vertaalt zich terug in de prijs.

Met betrekking tot fietsparkeren is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte op het noordelijke pleintje bij de Biesboschhal. Dit valt buiten de scope van de dispositie van de Biesboschhal.

Opbouw en grondslag verkoopwaarde

Bij de vorige verkoop was de verkoopprijs gebaseerd op een taxatie die geen rekening hield met eventuele investeringskosten en de technische staat van het gebouw. Om dit beter inzichtelijk te maken is in november 2024 een kostenraming ten behoeve van de casco restauratie van het pand opgesteld. In februari 2025 is deze geactualiseerd rekening houdend met de aanwezigheid van Chrom6.

De waarde van de Biesboschhal is voor dit marktbenaderingsproces residueel berekent op basis van de scenario's die er nu liggen voor het gebouw. Zowel met als zonder inpandige parkeeroplossing. Op deze manier sluit de marktwaarde beter aan bij de kaders voor het toekomstig gebruik van de Biesboschhal en heeft dus meer realiteitswaarde.

Er wordt geen vraagprijs gehanteerd. Bij de selectie wordt er een afweging gemaakt tussen prijs en kwaliteit, op basis waarvan gegund wordt. Er wordt gedacht aan een getrapte selectieprocedure. Partijen kunnen eerst inschrijven op basis van een globale planvisie én een beoordeling van het team (ervaring).

Drie tot maximaal vijf partijen worden geselecteerd om vervolgens een definitief plan en prijs in te dienen. Er wordt uiteindelijk door de selectiecommissie geselecteerd op een combinatie van prijs en kwaliteit en daarvoor legt dit document de basis.

Waarom leidt de huidige aanpak nu wel tot een succesvolle aanbidding?

Het proces van openbare aanbidding van de Biesboschhal is eind 2023 opnieuw opgestart. In een eerste stap is een startanalyse gemaakt: Een inventarisatie van de 'oude' uitgangspunten/onderzoeken/relevant vigerend beleid. Centraal in deze fase stond de haalbaarheid van een nieuwe aanbiddingsprocedure en de vraag of kaders aangescherpt en/of herijkt moeten worden. De uitkomsten maken duidelijk dat de bestaande uitgangspunten voor een succesvolle aanbiddingsprocedure bijgesteld moeten worden. Bovenstaand staan de doorgevoerde wijzigingen beschreven, waarvan de belangrijkste de handreiking voor het parkeerprobleem en de residuele waarde berekening waarmee een realistische marktconforme prijs ontstaat.

De volgende stap was in mei 2024 een participatiebijeenkomst voor bewoners en geïnteresseerden. Het doel van deze participatie bijeenkomst is tweeledig; enerzijds het creëren van betrokkenheid en draagvlak en het ophalen van informatie, anderzijds om alvast aandacht te geven aan de aanstaande aanbiddingsprocedure.

Met de hierboven genoemde wijzigingen en het doorlopen participatietraject ontstaat een realistische en gedragen marktbenadering op basis waarvan marktpartijen kunnen voldoen aan de gestelde eisen.

Ad 2: In te stemmen met louter verkoop en geen huurvariant open te laten

Zoals hierboven beschreven heeft uw raad eerder opgeroepen om naast koop ook huur mogelijk te maken. De optie tot huur wordt in deze procedure niet meer geboden.

De NvU wordt vertaald in duidelijke selectie- en gunningscriteria. Door het openhouden van de opties voor zowel koop als huur wordt een eenduidige uitwerking van de kaders tot gunningseisen zeer ingewikkeld. Het risico hiervan is dat bij het gunningsproces appels en peren vergeleken moeten worden. Hiernaast past verhuur niet in het vastgoedbeleid van de gemeente: Bij dispositie wordt gekozen voor afgestoten. Verder wordt bij verhuur een grote investering van de gemeente gevraagd voor renovatie en inrichting, dat leidt tot een hoog exploitatie risico. Dit laatste is in strijd met het door de raad vastgestelde uitgangspunt dat de dispositie niet meer dan standaard exploitatierisico mag geven voor de gemeente.

Tenslotte blijft het ook bij alleen verkoop mogelijk dat initiatiefnemers in een huurconstructie invulling geven aan een nieuwe functie. Zij moeten echter bij de inschrijving een belegger/financier zoeken die het eigenaarschap en de rol van verhuurder op zich neemt.

Gezien de bovenstaande overwegingen is gekozen om alleen verkoop mogelijk te maken.

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

- Er is Chroom6 aangetroffen in het gebouw. Chroom6 is een vorm van het metaal chroom. Het heeft een roestwerende werking, daarom wordt deze stof toegevoegd aan sommige verfsoorten. Naast dat Chroom6 positieve eigenschappen heeft, is er ook een keerzijde. Het is een schadelijke stof met de eigenschap dat het kankerverwekkend is. Je kunt Chroom6 in je lichaam krijgen door inademing, huidcontact en inslikken. Bij het doen van onderhoudswerkzaamheden aan materieel waarop chroom houdende verf is aangebracht, kan er Chroom6 vrijkomen. Zoals bij het aanbrengen of verwijderen van verflagen, schuren of lassen. Tijdens dit soort werkzaamheden kun je met de stof in contact komen. Aangezien er de nodige restauraties voorzien zijn in het pand is het redelijk om aan te nemen dat er werkzaamheden geen plaatsvinden en de Chroom6 verwijderd dient te worden. Dit leidt echter tot aanzienlijke aanvullende investeringen die gedaan moeten worden, die de vraagprijs stevig drukken. Buiten het feit dat Chroom6 een negatief effect heeft op de residuele waarde is het ook goed om ons ervan bewust te zijn dat Chroom6, en vooral de sanering ervan, een negatieve connotatie kent voor marktpartijen. We overwegen om een dialoofase toe te voegen aan de getrapte selectieprocedure om de ruimte te geven om vragen/opmerkingen/zorgen over mogelijke afbreukrisico's van de gunningsprocedure te delen. Dit is echter een denkrichting en wordt verder uitgewerkt.
- Eerste recht van koop OCW (ontwikkelcombinatie stadswerven). OCW heeft een eerste recht van koop bedongen bij de gemeente. Op basis van de definitieve NvU wordt OCW benaderd met de vraag of er interesse is om hun eerste recht van koop uit te voeren. Dit eerste recht van koop moet passen in de NvU en de financiële kaders die hierin zijn opgenomen. De reactie van OCW verwachten we echter voordat de raad de NvU heeft goedgekeurd en voordat er een marktbenadering wordt ingezet. Hun besluit wordt te zijner tijd toegevoegd aan dit besluit.
- De investerings- en aanpassingskosten om de Biesboschhal geschikt te maken voor één van geschetste scenario's zijn hoog. Dit schrikt mogelijk potentiële kopers af waardoor de belangstelling kan tegenvallen.

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

Op 2 april 2024 is een raadsinformatiebrief verzonden over de procedure openbare aanbidding Biesboschhal (2024-0033237). Hierin bent u geïnformeerd over de nieuwe aanbestedingsprocedure die eind 2023 is gestart. Dit proces volgt de openbare aanbidding van de Biesboschhal in 2021 op.

In mei 2024 heeft er een participatiebijeenkomst voor bewoners en geïnteresseerden plaatsgevonden. In september heeft vervolgens een raadsconsultatie plaatsgevonden. De uitkomsten van de participatiebijeenkomst en de raadsconsultatie zijn verwerkt in een NvU die dient als basis voor de openbare aanbidding.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Procedure openbare aanbidding Biesboschhal](#) - raadsinformatiebrief 21-05-2025.

Hoe wordt dit betaald?

In de verkoopprognose van vastgoed is al een verkoopopbrengst opgenomen. Deze is verwerkt in jaarschijf 2025 van de meerjarenbegroting. Wanneer de verkoopprijs hoger of lager uitvalt of verkoop later plaatsvindt dan begroot, dan vindt aanpassing van de begroting binnen de P&C-cyclus plaats op het moment dat meer duidelijk is.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Er wordt gezocht naar een plan dat aansluit op deze NvU. Na Instemming op de NvU wordt de selectieprocedure gestart. Dit wordt uiteindelijk vormgegeven door een getrapte selectieprocedure. Partijen kunnen in het voorjaar van 2025 inschrijven en op basis van een globale planvisie én een beoordeling van het team (ervaring) wordt een eerste selectie gemaakt. Drie tot maximaal vijf partijen worden geselecteerd om vervolgens een definitief plan in te dienen. Er wordt uiteindelijk door de selectiecommissie geselecteerd op een combinatie van prijs en kwaliteit en daarvoor legt dit document de basis.

De selectie- en gunningsleidraad worden ter goedkeuring voorgelegd aan ons college.

De planning is om in het najaar van 2025 een partij te selecteren waaraan de hal verkocht kan worden.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 4 maart 2025 inzake Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor de verkoop van de Biesboschhal;

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

b e s l u i t :

de Nota van Uitgangspunten voor de Biesboschhal vast te stellen;
in te stemmen met louter verkoop en geen huurvariant open te laten.

Aldus besloten in de vergadering van