

Aan
de gemeenteraad

Datum 19 april 2022
Zaaknummer 2022-0061438
Betreft Vaststellen bouwgrondexploitatie en aangaan
koopovereenkomst Einsteinstraat 61

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Ondernemende Stad
Auteur: Otto Verschoor
E-mail: o.verschoor@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Madelon Soeteman
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de bouwgrondexploitatie ten aanzien van het perceel Einsteinstraat 61 te Dordrecht vast te stellen;
het uit de businesscase voortvloeiende negatief saldo op eindwaarde ad € 46.000,- te dekken uit de reserve AD2030 Ruimte voor Banen;
de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 222021.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de bouwgrondexploitatie. Het college van B&W is bevoegd tot het aangaan van de koopovereenkomst.

Wat is het doel?

Met de verkoop van het perceel Einsteinstraat 61 beogen we het vestigingsklimaat op bedrijventerrein Dordtse Kil II te verbeteren. De herontwikkeling van dit perceel, waarop zich tot enige tijd geleden verloederd en verouderd vastgoed bevond, in combinatie met het naastgelegen perceel Einsteinstraat 67 leidt tot toevoeging van hoogwaardig en courant vastgoed dat in een zeer schaars segment voor langere periode huisvesting biedt aan middelgrote tot grote MKB-bedrijven en voorziet in een bijdrage aan de gewenste economische clustering.

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

Herontwikkeling

De bedrijventerreinen Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west spelen een grote rol in het behalen van gemeentelijke ambities ten aanzien van werkgelegenheid en economische groei. Met het vaststellen van de Agenda 2030 zijn die ambities vertaald naar concrete doelstellingen en zijn middelen beschikbaar gesteld om die doelstellingen te realiseren. Onderdeel van die concrete doelstellingen is de revitalisering van de verouderde bedrijventerreinen, zoals Dordtse Kil I, Dordtse Kil II en Amstelwijck-west. Die revitalisatie heeft als voornaamste beoogde resultaten: het verbeteren van het vestigingsklimaat, het beter benutten van deze werklocaties en het realiseren van een veilig, duurzaam en toekomstig bedrijventerrein, waardoor ook meer werkgelegenheid in de regio ontstaat, in lijn met één van de zeven programmaonderdelen van de Agenda 2030: Ruimte voor Banen.

Het plan van aanpak inzake de revitalisering wordt nog voor de zomer van dit jaar ter besluitvorming in procedure gebracht. Het plan van aanpak behelst een integrale aanpak op meerdere onderdelen, waaronder het tegengaan van ondermijnende activiteiten, het verminderen van leegstand en het aanpakken van verouderd en verloederd vastgoed. Daartoe wordt een gebiedspaspoort vervaardigd en worden criteria opgesteld die gehanteerd worden bij vestigingsvraagstukken.

In 2020/2021 deed zich de kans voor de volle eigendom te verkrijgen van een perceel dat uit eerdere inventarisaties naar voren kwam als een prioriteit in de revitaliseringsopgave: het perceel Einsteinstraat 61 te Dordrecht. Het op het perceel Einsteinstraat 61 gevestigde erfpachtrecht en de daarop gerealiseerde opstallen zijn in 2021 door de gemeente aangekocht met als primaire doelstelling grip te krijgen op sterk verouderd en verwaarloosd vastgoed en de mogelijkheid tot actief ingrijpen vooruitlopend op de revitalisering van het gehele bedrijventerrein. Uw raad heeft in december 2020 krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van deze aankoop, onder voorwaarde van een passende herontwikkeling bij voorkeur door middel van schaalvergroting in combinatie met de herontwikkeling van aangrenzende percelen.

Met de aankoop, ontruiming en sloop van de opstallen is al deels voldaan aan de doelstellingen van de revitalisering. Er wordt immers geen overlast in de vorm van ondermijnende activiteiten meer ervaren en de negatieve uitstraling van het verloederd vastgoed is weggenomen. Het daardoor vrijgekomen bouwperceel biedt echter de mogelijkheid om nog meer bij te dragen aan gemeentelijke doelstellingen door een gerichte uitgave van het bouwperceel ten behoeve van een herontwikkeling die past binnen het nog vast te stellen gebiedspaspoort en dat voldoet aan de eveneens nog vast te stellen vestigingscriteria.

Vooruitlopend op de vaststelling van het plan van aanpak inzake de revitalisering is onderzocht op welke wijze de uitgifte van dit bouwperceel het meest kan bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen. Geconstateerd is dat die bijdrage het grootst is als de uitgifte van dit bouwperceel onderdeel is van een grotere ontwikkeling in de omgeving van dit bouwperceel, zoals uw raad ook bij het beschikbaar stellen van het krediet voor de aankoop als voorwaarde heeft meegegeven. Het vastgoed in de omgeving van Einsteinstraat 61 is over het algemeen immers eveneens verouderd en verkeerd in een aantal gevallen ook in een matige toestand. Bovendien wordt een deel van dat vastgoed gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten die weinig toegevoegde waarde hebben voor gemeentelijke doelstellingen. Vanuit dit vertrekpunt is onderzocht of zich kansen voordoen de uitgifte van het onderhavige perceel te combineren met een herontwikkeling van aanpalende percelen. Die kans doet zich inderdaad voor, aangezien de eigenaar van het naastgelegen perceel Einsteinstraat 67 een plan heeft laten opstellen voor een gecombineerde integrale herontwikkeling van de percelen Einsteinstraat 61 en 67. Dit projectplan is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd. Van belang is dat het perceel Einsteinstraat 67 eveneens als prioriteit in de revitaliseringsopgave naar voren is gekomen.

Het projectplan van de eigenaar van het naastgelegen pand behelst onder meer:

- toevoeging van hoogwaardig vastgoed dat bijdraagt aan een verbeterde beeldkwaliteit;
- toevoeging van bedrijfsruimten in een segment waar veel marktvraag naar is, maar weinig wordt aangeboden (bedrijfsruimte van 250 m² tot 600 m² met kantoor voor groeiende MKB-bedrijven);
- toevoeging van arbeidsplaatsen (minimaal 60 arbeidsplaatsen op 0,5 ha grond, waarmee de doelstelling van 40 arbeidsplaatsen per hectare wordt gehaald);
- Inzet op verregaande duurzaamheidsmaatregelen en energieopwekking op vastgoedniveau.

Aanvullend krediet

De aankoop van het perceel Einsteinstraat 61, gevolgd door de sloop van het verouderde vastgoed en de verkoop van het daardoor vrijgekomen bouwperceel leidt tot een beperkt negatief saldo op eindwaarde (onrendabele top). Verderop in dit raadsvoorstel wordt nader ingegaan op de financiële consequenties. Voor het dekken van deze onrendabele top is aanvullend krediet nodig.

Geheimhouding

Tot de bijlagen bij dit raadsvoorstel behoren de bouwgrondexploitatie die is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling en een businesscase inzake die herontwikkeling. Deze bouwgrondexploitatie (inclusief de daarbij behorende subbijlagen) en de businesscase bevatten

financiële gegevens die bij openbaarmaking de financiële positie van de gemeente Dordrecht kunnen schaden. Wij hebben daarom besloten ten aanzien van deze documenten geheimhouding op te leggen en stellen uw raad voor deze geheimhouding te bekrachtigen.

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

De verkoop van het perceel Einsteinstraat 61 aan de eigenaar van het naastgelegen perceel (JJr Vastgoed B.V.) is niet tot stand gekomen door een openbare biedingsprocedure. Als gevolg van recente jurisprudentie dient de uitgifte (waaronder verkoop of het vestigen van een erfpachtrecht) van vastgoed of gronden in beginsel via een openbare biedingsprocedure te verlopen, zodat voor alle geïnteresseerde partijen de mogelijkheid bestaat mee te dingen naar het verkrijgen (en herontwikkelen) van het uit te geven onroerend goed. Op dit algemeen uitgangspunt is echter een uitzondering van toepassing. Indien objectief kan worden geoordeeld dat zich geen andere serieuze gegadigden zullen melden, is een een-op-een-verkoop wel toegestaan. Hieraan wordt dan wel de voorwaarde gesteld dat het voornemen tot verkoop wordt gepubliceerd, zodat eventuele gegadigden zich dan alsnog kunnen melden. Wij zijn van mening dat in dit geval de uitzondering op het openbaar aanbieden tot uitgifte van toepassing is. Als belangrijke voorwaarde is immers gesteld dat de aankoop en herontwikkeling van het onderhavige perceel gecombineerd moet worden met de herontwikkeling van ander, aanpalend vastgoed, zodat een grotere bijdrage geleverd kan worden aan gemeentelijke doelstellingen op het gebied van het verbeteren van het vestigingsklimaat en het vergroten van de werkgelegenheid. Er blijft echter een risico bestaan dat als gevolg van de publicatie zich alsnog een of meerdere serieuze gegadigden melden en toch een openbare biedingsprocedure doorlopen moet worden. In dat geval bestaat de kans dat de beoogde koper, JJR Vastgoed B.V., niet als koper geselecteerd wordt. Wij achten dit erg onwaarschijnlijk. Bovendien dient ook een andere serieuze gegadigde bij de aankoop en herontwikkeling de gemeentelijke doelstellingen na te streven, waardoor de gevolgen voor de gemeente op dat gebied beperkt zullen zijn.

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

Via het bestuur van de BIZ Dordtse Kil I/II is in 2020 met omliggende bedrijven gecommuniceerd over de aankoop van het erfpachtrecht en de opstallen. Daarbij is ook het vervolgproces geschetst. De opzegging van de destijds nog doorlopende huurovereenkomsten en de daarop volgende ontruiming van de opstallen is zonder noemenswaardige incidenten verlopen. Vanuit de omgeving is positief gereageerd op de gemeentelijke aankoop en sloop van de opslagboxen.

Daarnaast is met enkele geïnteresseerde partijen gesproken over het nu voorliggende plan en is te kennen gegeven dat wij opteren voor verkoop aan en ontwikkeling door de naastgelegen eigenaar. Onze opstelling is door deze partijen goed ontvangen en door team Dordt Onderneemt zijn nadere vervolgspraken gemaakt en is begeleiding toegezegd in enkele huisvestingsvragen van deze partijen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Beschikbaar stellen krediet voor Aankoop bedrijfsperceel Einsteinstraat 61 - Raadsvoorstel;
Aankoop bedrijfsperceel Einsteinstraat 61 - Raadsvoorstel;

Hoe wordt dit betaald?

Het onderhavige perceel Einsteinstraat 61 is in 2021 door de gemeente aangekocht voor een bedrag van € 675.000,- kosten koper. De sloopkosten bedroegen € 45.000,- exclusief btw. De totale kosten, inclusief managementkosten die gemaakt zijn ten behoeve van de beëindiging van de huurovereenkomsten en de kosten voor planbegeleiding, bedragen € 761.000,-.

De grond is door een onafhankelijke deskundige in bouwrijpe staat getaxeerd op een bedrag van € 260,- per m² exclusief btw. Dit leidt tot een verkoopprijs van € 717.340,- voor het gehele perceel, waarover overeenstemming is bereikt met de potentiële koper. Daarnaast is met voortzetting van de huurovereenkomsten in 2021 een opbrengst van € 30.000,- gegenereerd. De totale opbrengst bedraagt derhalve circa € 747.000,-.

De kosten zijn hoger dan de opbrengsten. Inclusief rentelasten bedraagt het saldo op eindwaarde € 46.000,- negatief. Ten behoeve van het dekken van dit negatief saldo wordt uw raad voorgesteld aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

In 2022 wordt het programma Westelijke Dordtse Oever met de bijbehorende Strategische Investeringsreserve afgesloten. De vervolgaanpak voor de revitalisering van de bedrijventerreinen is opgenomen in het uitvoeringsprogramma Agenda 2030. Het restant budget SI WDO wordt

ondergebracht in een Investeringsfonds Ruimte voor Banen. De onrendabele top van dit project wordt gedekt uit de reserve AD2030 Ruimte voor banen.

Als bijlage bij dit voorstel is een businesscase toegevoegd, waarin nadere financiële gegevens zijn opgenomen ten aanzien van de herontwikkeling van de locaties Einsteinstraat 61 en 67.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Nadat uw raad de bouwgrondexploitatie heeft vastgesteld en nadat is voldaan aan de opschortende voorwaarde dat zich geen andere serieuze gegadigden als gevolg van de publicatie melden, kan de grond worden overgedragen aan JJr Vastgoed B.V. De grond op Einsteinstraat 61 wordt vervolgens over een periode van ongeveer een jaar niet gebruikt. De koper gaat pas starten met de bouw als de huurovereenkomsten met de nu zittende huurders in zijn pand aan de Einsteinstraat 67 zijn opgezegd en dit pand is gesloopt. Ter overbrugging van deze periode wordt in samenwerking met ondernemers een tijdelijke invulling gegeven aan het perceel. Gedacht wordt aan een groene structuur met picknickbanken voor en door ondernemers. De procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt gestart zodra is voldaan aan genoemde opschortende voorwaarde.

De bouwgrondexploitatie wordt gesloten zodra de grond is overgedragen aan JJr Vastgoed B.V. en de volledige betaling van de koopsom is ontvangen. Ten aanzien van de betaling van de koopsom dient opgemerkt te worden dat met de koper een uitgestelde betaling is overeengekomen om de koper tegemoet te komen in de investeringslasten. Dit wordt hierna nader toegelicht.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 19 april 2022 inzake Vaststellen bouwgrondexploitatie en aangaan koopovereenkomst Einsteinstraat 61;

gelet op artikel 160, lid 1 onder d van de Gemeentewet; artikel 55 van de Gemeentewet ; artikel 25 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de bouwgrondexploitatie ten aanzien van het perceel Einsteinstraat 61 te Dordrecht vast te stellen;
het uit de businesscase voortvloeiende negatief saldo op eindwaarde ad € 46.000,- te dekken uit de reserve AD2030 Ruimte voor Banen;
de begroting dienovereenkomstig te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 222021.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Begrotingswijziging 222021 - Voorblad Raadsvoorstel Einsteinstraat 61
2. Begrotingswijziging 222021 - Rubriek 6 Raadsvoorstel Einsteinstraat 61
3. Begrotingswijziging 222021 - Rubriek 7 Raadsvoorstel Einsteinstraat 61
4. Ontwerpbesluit RAAD bekrachtigen geheimhouding