

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 28 april 2015
Ons kenmerk SO/1408964
Begrotingsprogramma Ruimtelijke ordening en wonen
Betreft "de Papaeter", Papeterspad 38

Voorgesteld besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. de locatie Papeterspad 38 beschikbaar te stellen ten behoeve van ontwikkeling in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
2. het negatieve resultaat bij uitgifte in particulier opdrachtgeverschap van € 1,2 miljoen ten laste te brengen van de algemene reserve van de stad;
3. een sloopkrediet beschikbaar te stellen van € 275.000,-, te dekken uit toekomstige verkoopopbrengsten;
4. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 35.000,-, te dekken uit toekomstige verkoopopbrengsten;
5. de begroting te wijzigen conform het als bijlage toegevoegde begrotingswijziging met nummer 2015025.

Samenvatting

Voorgesteld wordt om de locatie Papeterspad 38 (ook bekend als "de Papaeter") niet in de bestaande toestand te verkopen, maar in eigen beheer te slopen en beschikbaar te stellen ten behoeve van ontwikkeling als woningbouwlocatie in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.

Inleiding

Het betreft het kantoorpand "de Papaeter" aan het Papeterspad 38, welk pand al geruime tijd in beheer is bij het Vastgoedbedrijf. Het Vastgoedbedrijf tracht al enige tijd het pand af te stoten door middel van een openbare verkoopprocedure, maar is daar tot op heden niet in geslaagd aangezien de gevraagde kwaliteit niet geboden werd. In het kader van stedelijk programmeren heeft het college de afweging gemaakt tussen ruimtelijke kwaliteit en het mogelijke financiële resultaat.

Doelstelling

De ambitie van de gemeente is om extra kwaliteit toe te voegen die met verkoop van het bestaande pand niet gerealiseerd wordt. De gewenste kwaliteit bestaat uit het realiseren van ruime stadswoningen voor gezinnen in het hogere segment met de mogelijkheid tot bedrijf aan huis, alsmede een privé parkeervak voor iedere woning. Door de mogelijkheid te creëren om bedrijf aan huis te



Datum 28 april 2015
Ons kenmerk SO/1408964

realiseren wordt een wenselijke functiemenging bewerkstelligd; een ambitie die alleen gerealiseerd kan worden door het pand te slopen en de locatie te herontwikkelen.

Naast de hiervoor beschreven optie om het perceel in de vorm van particulier opdrachtgeverschap tot herontwikkeling te brengen, zou ook gekozen kunnen worden voor:

1. verkoop van het pand in de huidige staat ten behoeve van herontwikkeling, of
2. uitgifte van het pand ten behoeve van voortgezet gebruik op de huidige wijze.

Wij hebben besloten uw raad voor te stellen de locatie ter beschikking te stellen voor herontwikkeling als woningbouwlocatie in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. De overwegingen daaromtrent zijn hierna verwoord.

Argumenten

Voordelen opgesomd per variant:

Particulier opdrachtgeverschap

Slopen van de opstallen en uitgifte van de locatie ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap voegt de kwaliteit toe die de gemeente voor ogen heeft. Daarnaast heeft het slopen van het pand als voordeel dat dit de beheerlasten aanzienlijk verminderd.

Verkoop in de huidige staat ten behoeve van herontwikkeling

Het verkopen van het pand in huidige staat kent de minste financiële risico's voor de gemeente, zeker nu er een potentiële koper is.

Uitgifte ten behoeve van voortgezet gebruik

Voortgezet gebruik voorkomt afboeken op korte termijn.

De geïnteresseerde die een bod heeft uitgebracht op de locatie kan zich niet beroepen op verkregen rechten. Alle gesprekken zijn gevoerd onder de gebruikelijke voorbehouden van bestuurlijke instemming, zoals goedkeuring door uw raad. De gemeente is vrij om het pand anders aan te wenden. De potentiële koper heeft op woensdag 8 april 2015 gebruik gemaakt van diens inspraakrecht in uw raadscommissie.

Kanttelingen en risico's

Kanttelingen en mogelijke risico's per variant:

Particulier opdrachtgeverschap

Bij het ontwikkelen van de locatie in eigen beheer loopt de gemeente zelf risico. Na het verlenen van het gevraagde voorbereidingskrediet wordt getoetst of de geluidsbelasting op de voorgevel toelaatbaar is conform het vigerende bestemmingsplan. Indien dit niet het geval is vraagt dit een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast dient bij deze variant het hoogste bedrag afgeboekt te worden.

Verkoop in de huidige staat ten behoeve van herontwikkeling

Het verkopen van het pand in huidige staat voegt niet de gewenste kwaliteit aan de omgeving toe.

Uitgifte ten behoeve van voortgezet gebruik

Voortgezet gebruik is slechts een tijdelijke oplossing die jaarlijks circa € 150.000,- kost, het eventuele afboeken wordt slechts vooruit geschoven.

Datum 28 april 2015
Ons kenmerk SO/1408964

Conclusie

De voor- en nadelen afwegend stellen wij voor om de gewenste kwaliteit toe te voegen door het pand te slopen en de locatie uit te geven in kavels ten behoeve van woningbouw door middel van particulier opdrachtgeverschap.

Kosten en dekking

Zoals aangegeven heeft de verkoopprocedure van het Vastgoedbedrijf al een bod op deze locatie opgeleverd. De potentiële koper wenst het pand om te bouwen tot circa 55 kleine appartementen. Deze potentiële koper heeft een bod gedaan op de gehele locatie. Ambtelijk kan worden ingestemd met het gedane bod. Ook zou hij de asbestsanering voor zijn rekening nemen. Door dit bod niet te accepteren en de locatie ter beschikking te stellen voor woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap wordt de gemeente geconfronteerd met een aanvullend negatief saldo van circa € 600.000,- ten opzichte van de verkoop aan de potentiële koper.

De locatie herontwikkelen ten hoeve van particulier opdrachtgeverschap kent een geprognoseerd verlies van circa € 1,2 miljoen. Aangezien de vermogenspositie van zowel het Grond- als Vastgoedbedrijf ontoereikend is, bestaat er geen ruimte om negatieve grondexploitaties toe te voegen aan de portefeuille. Om een sluitende business case te realiseren dient een bedrag van € 1,2 miljoen gestort te worden in de verliesvoorziening.

Het tekort van maximaal € 1,2 miljoen bestaat uit de boekwaarde en de nog te maken kosten voor het slopen, saneren en het bouw- en woonrijp maken die niet uit de toekomstige grondopbrengsten worden gedekt. Dit staat gelijk aan het verwachte projectresultaat, waarvoor op een later tijdstip een separaat voorstel volgt voor het vaststellen van de grondexploitatie. In dit voorstel vragen wij uw raad om het krediet te verlenen voor de voorbereidings- en sloopkosten. Bij het vaststellen van de grondexploitatie wordt krediet aangevraagd voor de herontwikkelingskosten, evenals het bouw- en woonrijp maken van de locatie, en worden ook de opbrengsten van de grondverkoop begroot.

Door het afdekken van het tekort kan het Grondbedrijf naar verwachting een budget-neutrale ontwikkeling realiseren, exclusief risico's.

De dekking voor de te maken voorbereidings- en sloopkosten bestaat uit de toekomstige grondopbrengsten.

Communicatie en inclusief beleid

In deze fase van het project heeft er nog geen communicatie plaatsgevonden met omwonenden of andere externe betrokkenen. Wel is de kandidaat koper, die een bod heeft gedaan op het pand, op de hoogte gebracht van de procedure en dit raadsvoorstel. Verdere communicatie volgt na het vaststellen van de grondexploitatie.

Tijdspad, vervolg en evaluatie

Naar verwachting wordt uw raad in het derde kwartaal van 2015 de grondexploitatie aangeboden ter besluitvorming. Na vaststelling kan de verkoop van de percelen naar verwachting eind 2015 worden gestart.

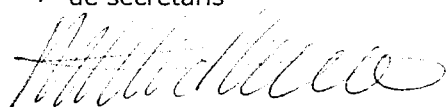
Datum 28 april 2015
Ons kenmerk SO/1408964

Bijlagen

- ontwerp besluit;
- begrotingswijziging met nummer 2015025.

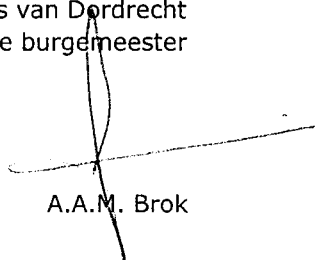


Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris



M.M. van der Kraan

de burgemeester



A.A.M. Brok