

Aan  
de gemeenteraad

**Datum**  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2019-0118315  
**Betreft** Toevoegen van de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat  
12-24 aan de dispositielijst

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

### **Voorgesteld besluit**

de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 toe te voegen aan de dispositielijst.

### **Raadsvoorstel**

#### **Wat is het doel?**

In de Vastgoednota is bepaald dat het accommoderen van huisvestingsvragen door de gemeente alleen aan de orde is als hiermee gemeentelijke (of regionale) beleidsdoelstellingen worden gediend. Vastgoed dat niet aan deze doelstellingen voldoet wordt verkocht.

De Berckeport, bestaande uit twee via een interne doorgang aan elkaar verbonden panden aan de Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24, wordt thans ingevuld door tijdelijke gebruikers. De panden dienen geen beleidsdoel meer. De Berckeport heeft hoge onderhoudskosten en is daardoor verliesgevend. Diverse partijen hebben in de afgelopen jaren interesse getoond voor invulling van de panden, waarbij ook een financiële bijdrage van de gemeente nodig was. Uit een haalbaarheidsonderzoek naar mogelijk toekomstige bestemmingen blijkt dat de beide panden eenvoudig te splitsen zijn en afzonderlijk mogelijk beter zijn her te bestemmen. Recent is er door marktpartijen interesse getoond in het complex, met een publiek toegankelijke invulling waarbij er geen financiële bijdrage van de gemeente nodig is. Derhalve is het voorstel om de panden toe te voegen aan de dispositielijst en ze onder enkele randvoorwaarden en op basis van weging op hoogte bod en kwaliteit van de plannen te verkopen.

De twee panden aan de Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 zijn verbonden door middel van een interne doorgang en worden gezamenlijk de Berckeport genoemd. De panden waren voorheen in gebruik bij ToBe en waren voor die bestemming aan elkaar gekoppeld. Na de voltooiing van de renovatie van het Energiehuis is ToBe vervolgens verhuisd naar het Energiehuis, waarbij de kleine theaterzaal aan Voorstraat 220 in stand is gebleven, maar daarna is er geen gebruik meer van gemaakt. Het historische pand aan de Nieuwstraat 12-24 is de oorspronkelijke Berckeport waar

later Voorstraat 220 aan is gekoppeld. Op dit moment hebben de panden geen functie en is er een tijdelijke invulling om leegstand te voorkomen.

De panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 staan nog niet op de dispositielijst, zoals vermeld in de Vastgoednota 2016-2018. Om die reden verzoeken wij uw raad te besluiten de huidige dispositielijst, welke lijst uw raad op 10 mei 2016 heeft vastgesteld, uit te breiden met voornoemde panden teneinde deze panden te kunnen verkopen.

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

#### *Voorstraat 220 verkopen*

Het pand aan de Voorstraat 220 dient geen beleidsdoel meer, daarom is eigendom van dit pand in beginsel niet meer noodzakelijk, derhalve kan het pand aan de dispositielijst worden toegevoegd en worden verkocht. Randvoorwaarde bij verkoop is een invulling die een goede bijdrage kan leveren aan de levendigheid van de (binnen) stad.

#### *Nieuwstraat 12-24 verkopen*

De gemeente Dordrecht is eigenaar van Rijksmonument de Berckepoort gelegen aan de Nieuwstraat 12-24. De Berckepoort kent een rijke Dordtse historie. Het is een van Nederlands oudste monumentale woonhuizen. Het complex is sinds 1783 in bezit van de gemeente Dordrecht en diende vervolgens als logeergebouw voor de Staten van Holland, hoofdgebouw van de plaatselijke militie en, na een verbouwing rond 1830, als meisjesschool. Het pand blijft dankzij haar status van rijksmonument ook na verkoop beschermd. Vanwege de rijke Dordtse historie stellen we voor om als randvoorwaarde bij de verkoop van het pand Nieuwstraat 12-24 te stellen dat het pand een openbaar toegankelijke functie krijgt (en de gemeente het recht van 1e koop bij verkoop).

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

Bij verkoop van de Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 heeft de gemeente alleen grip op het eerstvolgende toekomstig gebruik. Op wijzigingen ten gevolge van marktomstandigheden in verder toekomstig gebruik heeft de gemeente minder invloed. De beide panden zijn rijksmonumenten en zijn daardoor ook na verkoop beschermd. Er kan niets worden gewijzigd aan de panden zonder een WABO vergunning. Het tot 'hoogst noodzakelijke beperkte' onderhoud van de panden in combinatie met de ouderdom van de panden zal een drukkend effect hebben op de potentiële verkoopsom.

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

Bij de vaststelling van de Vastgoednota 2016-2018 in mei 2016 is bepaald welke panden verkocht worden. Voor de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 is destijds door uw raad bepaald deze (nog) niet aan de dispositielijst toe te voegen, maar aan de kernportefeuille met een looptijd van 10 jaar en binnen die periode te heroverwegen. In dat kader heeft de gemeente Dordrecht aan BOEi (Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed) opdracht gegeven onderzoek te doen naar een geschikte herbestemming voor de Berckepoort, Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24. Hieruit blijkt dat mogelijk een betere invulling is te geven wanneer de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-14, zich apart ontwikkelen aansluitend op de omgeving. Indien de interne doorgang tussen beide panden wordt afgesloten wordt de historische situatie waarbij de Berckepoort gevestigd was aan de Nieuwstraat 12-14 weer hersteld. Tegelijkertijd hebben zich de afgelopen tijd marktpartijen aangediend die een bestemming voor het hele pand beogen. Om de beste invulling voor beide panden te realiseren stellen wij een verkoop van de beide panden afzonderlijk voor, waarbij partijen ook de mogelijkheid hebben om op beide panden gecombineerd te bieden. In de selectie op de kwaliteit van de plannen wordt het totaalplan meegewogen.

### **Hoe wordt dit betaald?**

Het netto resultaat van de verkoop Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 wordt bepaald door de verkoopprijs vermindert met de afwaardering van de boekwaarde en verkoopkosten. De netto opbrengst wordt verwerkt in de jaarschijf 2021 bij de actualisatie van de verkoopprognose.

### **Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**

De panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 kunnen in het 3e kwartaal 2020 volgens de openbare verkoopprocedure worden verkocht. Bij de openbare verkoopprocedure kunnen partijen zich inschrijven voor het pand Voorstraat 220, het pand Nieuwstraat 12-24 of voor beide panden

gecombineerd. Selectie vindt plaats op basis van kwaliteit plan (50%) en bod (50%). De invulling van de Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 dient een positieve impuls en bijdrage te leveren aan de levendige binnenstad.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van inzake Toevoegen van de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 aan de dispositielijst;

b e s l u i t :

de panden Voorstraat 220 en Nieuwstraat 12-24 toe te voegen aan de dispositielijst.

Aldus besloten in de vergadering van