

Een nieuwe bestemming voor historische panden van de gemeente Dordrecht

Linda Beekhof

April 2013 - Dordtologie

Inleiding

Naast de publiekrechtelijke taken die de gemeente Dordrecht uitvoert, is zij op het eiland van Dordrecht ook één van de grootste vastgoedeigenaren. In deze essay wordt ingegaan op de historie van dit bezit, de wijze waarop de gemeente met het vastgoed is omgegaan en nu omgaat en de uitdagingen waar zij nu en in de toekomst mee te maken heeft en krijgt.

Redenen waarom de gemeente vastgoed in bezit heeft

Het bezit van de gemeente is een bijzonder divers bezit en bestaat uit onder andere woningen, kerken, buurthuizen, gymzalen, kantoren en ateliers. Ook is de gemeente Dordrecht eigenaar van de toren van de grote kerk, het stadhuis, Kunstmin en bijzondere monumenten in de binnenstad.

Wijze waarop het vastgoed is georganiseerd binnen de gemeente

Het gebruik en beheer van de panden was historisch verdeeld over de gebruikers van de panden. Zo was de afdeling sport eigenaar van het zwembad en de sector Cultuur van de schouwburg. Per 1 januari 2007 is een centraal Vastgoedbedrijf opgericht waarin de portefeuille is gebundeld binnen één bedrijf. Het Vastgoedbedrijf is sindsdien eigenaar en beheerder van de panden, verhuurt deze aan interne sectoren en externe partijen en draagt zorg voor het onderhoud.

Samenstelling portefeuille en doelstellingen gemeente

In 2007 zijn doelstellingen bepaald waarom de gemeente vastgoed in haar bezit dient te houden. Dit betreft vastgoed ten behoeve van de eigen huisvesting en bestuurlijk gelieerde organisaties, accommodaties voor maatschappelijke doelgroepen, behoud van cultureel erfgoed en vastgoed ten behoeve van anticipatie op ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de stad. Vastgoed wat niet tot deze categorieën behoort, wordt verkocht.

Ontwikkelingen met betrekking tot leegstand, verhuur en verkoop van panden

Vanaf de start van het Vastgoedbedrijf zijn er diverse panden verkocht. Nu verkoop van panden lastiger is en/of langer duurt vanwege de economische crisis, wordt aanpak en beheer van leegstand steeds belangrijker. Van de 640 panden die de gemeente in bezit heeft, staat of komt binnen vijf jaar, ongeveer 10% leeg te staan. Enkele belangrijke redenen zijn de sluiting van buurthuizen vanwege beleidsmatige bezuinigingen en de verhuizing van culturele instellingen uit de binnenstad naar het Energiehuis. Aangezien het vaak zeer specifieke panden betreft, is het vinden van een geschikte invulling niet eenvoudig.

Bijzondere panden in de portefeuille

Veel van de leegkomende panden zijn al eeuwenlang in het bezit van de gemeente, zoals de Berckepoort, het Muntcomplex en de Bonifatiuskerk (voormalig Bibelot). Zij hebben de afgelopen decennia een bestemming gehad die nu verhuisd naar een locatie buiten de binnenstad. Het college heeft aangegeven dat zij de Berckepoort in eigendom van de gemeente willen houden. Voor het Muntcomplex en de Bonifatiuskerk is deze uitspraak

niet gedaan. Aan het Vastgoedbedrijf de opgave een geschikte bestemming voor de panden te vinden.

Berckepoort



Het gebouw uit 1530 is in 1783 door de gemeente aangekocht ten behoeve van huisvesting voor soldaten in de franse tijd. Omstreeks 1830 is het pand verbouwd waarna er een meisjesschool is gerealiseerd. Het pand is sinds 1997 in gebruik als stichting voor kunstzinnige vorming. Het meest bijzonder in de Berckepoort zijn de gotische en vroeg-rennaissance elementen, de beeldhouwde consoles, eiken kapsmanten, moer- en kinderbinten en een leemstucplafond.

Munt



Het muntcomplex speelt voor de historie van Dordrecht een grote rol. In 1366 is het pand aangekocht door hertog van Beieren met het doel er de Munt van Holland te vestigen.

Bonifatiuskerk



De kerk, gebouwd in 1823 als eerste rooms Katholieke kerk van Dordrecht, is in 1976 door de gemeente Dordrecht aangekocht. Diverse mogelijke gebruiksfuncties zijn onderzocht en in 1979 is jeugdsociëteit Bibelot in het pand gevestigd.

De huurders van voorgenoemde drie panden, allen culturele stichtingen vertrekken medio 2013 naar het verbouwde Energiehuis, buiten de binnenstad van Dordrecht.

Visie vanuit Dordtologie

Alle panden vormen zijn vanuit historisch oogpunt van grote waarde voor de stad Dordrecht. In de cursus Dordtologie is met name ingegaan op de rol die zij hebben gespeeld bij de ontwikkeling van de economie en hoe zij tegenwoordig met hun monumentale status worden beschermd.

In de afgelopen decennia hebben zij een functie gehad waardoor zij publiek toegankelijk waren voor de inwoners van de stad. Nu deze functie is vervallen, moet de gemeente een keuze maken of zij de panden wensen te verkopen en of de panden een publieke rol moeten blijven vervullen.

Advies met betrekking tot toekomstig bezit van vastgoed

De gemeente stelt vanuit haar publieksrechtelijke rol beperkingen op: zo is bijvoorbeeld in het bestemmingsplan bepaald welke functies er zijn toegestaan en is door de monumentenstatus bepaald welke aanpassingen en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd mogen worden. Het is niet toegestaan het pand te slopen of een geheel ander uiterlijk toe te kennen. Om het pand te behouden voor de stad, heeft het daarom niet in eigendom van de gemeente te blijven.

De toekomstige bestemming acht ik van groter belang dan het feitelijke eigendom. In het bestemmingsplan van de panden is bepaald dat een gemengde bestemming is toegestaan. Een brede bestemming, die onder andere wonen, cultuur en detailhandel mogelijk maakt. Door de panden in gemeente-eigendom te houden, kan zij invloed blijven uitoefenen op de toekomstige bestemming.

Naar mijn mening kunnen de panden echter wel verkocht worden, in het beleid van het Vastgoedbedrijf is immers bepaald dat panden die niet langer nodig zijn voor huisvesting van beleidsdoelgroepen kunnen worden afgestoten. Ondanks ik van mening ben dat de panden van grote waarde zijn voor de stad, denk ik ook dat zij voldoende zijn beschermd in de monumentenwet en de bepalingen die het bestemmingsplan stelt. Door de panden te koop aan te bieden, kan de gemeente opbrengst realiseren en kan de markt een nieuwe bestemming voor de panden bepalen. Desgewenst kunnen er daarnaast bij de verkoopvoorwaarden bepalingen worden opgenomen over de nieuwe bestemming of kan niet de verkoopprijs leidend zijn maar het beste plan. Verkoop via een prijsvraag zou een goede optie zijn.

Wel dient de gemeente te voorkomen dat de panden daadwerkelijk leeg komen te staan. Dit kan zij voorkomen door de panden, in afwachting van een geschikte koper, de panden te huur aan te bieden. Zo is de Bonifatiuskerk inmiddels voor een tijdelijke periode van drie jaar verhuurd.