



**Aan  
de Gemeenteraad**

**Nr.** VGB/2007/137  
**Onderwerp** Nieuwe Haven 26

**Datum** 8 oktober 2007

**Voorstel**

Als onderdeel van een aan te vragen verzamelkrediet een krediet beschikbaar te stellen ter omvang van € 600.000,- voor het pand Nieuwe Haven 26 en het Vastgoedbedrijf te machtigen om de noodzakelijke uitgaven te doen voor (tijdelijke) huisvesting van de sector Cultuur (Dordrechts Museum),

**Toelichting Raad**

Het pand Nieuwe Haven 26 is voorheen verhuurd geweest aan het Verzetsmuseum 1940-1945. In 2003 is het leeg komen te staan. Er is lange tijd gezocht naar een nieuwe bestemming. Gezien de locatie is gezocht naar een mogelijke invulling voor gemeentelijke functies. Het Dordrechts Museum heeft belangstelling getoond voor tijdelijke huur van het pand Nieuwe Haven gedurende de verbouwingsperiode van het Museum. In deze periode wil het Dordrechts Museum een klein gedeelte van de collectie tentoonstellen op de begane grond en het kantoorpersoneel onderbrengen op de eerste verdieping. In de daaropvolgende jaren wil de sector Cultuur nieuwe initiatieven op het gebied van cultuur een plek bieden in dit pand.

Het pand is een Rijksmonument en Beschermd Stadsgezicht en ligt op een bijzondere locatie in de binnenstad en in de directe nabijheid van het museum van Gijn. Op het moment is het pand - mede als gevolg van de langdurige leegstand - in een slechte tot matige onderhoudsstaat. Het dak moet gedeeltes worden vervangen. De verdere constructieve toestand van het pand is als redelijk goed aan te merken, op de achterzijde na. Daar is de gevel enigszins weggezakt en in de linkerzijde bevindt zich nabij de achtergevel scheurvorming. Het pand moet flink gerenoveerd worden. De kosten daarvoor zijn begroot op € 600.000,-.

Aan de sector Cultuur zal - in lijn met de doelstellingen die voor gemeentelijk vastgoed zijn neergelegd in het bedrijfsplan van het Vastgoedbedrijf - een marktconforme huurprijs in rekening worden gebracht. Deze prijs wordt gesteld op € 100,- per m<sup>2</sup> vvo per jaar. Deze prijs is vergelijkbaar met andere panden in de omgeving (Wolwevershaven 30, € 118,- per m<sup>2</sup>, zeer representatief; Vest 72-74 € 100,- per m<sup>2</sup>: representatief, deels ingericht en deels gemeubileerd). De opslagruimte in de kelder en zolder wordt niet ter beschikking gesteld. Bij de te verhuren oppervlakte van (afgerond) 650 m<sup>2</sup> vvo komt de huurprijs uit op € 65.000,-.

Het Vastgoedbedrijf zal een standaard verhuurperiode van vijf jaar hanteren. Na de verhuurperiode van vijf jaar zal het pand verder worden verhuurd dan wel verkocht. De verbouwing komt niet voor rekening van de sector Cultuur. U ontvangt separaat een raadsinformatiebrief over wat het museum tijdens de verbouwing doet. De inrichting ten behoeve van gebruik door de sector Cultuur komt voor rekening van de gebruiker.

De sector Cultuur heeft wegvallende kosten in verband met de **sluiting** van het Dordrechts Museum (**verbouw, nieuwbouw**), maar ook door extra budgetten die er zijn om in die periode zichtbaar te blijven in de stad. Daarnaast zijn er de extra budgetten voor verbreding van de programmering.

Kosten en dekking

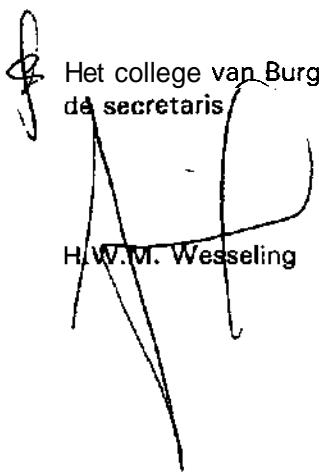
Zoals gezegd zal het Vastgoedbedrijf een investering doen in het pand van € 600.000,-- en daarvoor een huurovereenkomst sluiten met de sector Cultuur voor 5 jaar.

De jaarlijkse kapitaallasten uit deze investering (20 jaar **afschrijving**) bedraagt: € 45.000,--.

Voor de jaren daarna zal een andere gebruiker gevonden moeten worden (of worden verkocht). De kansen daartoe zijn aanwezig, waardoor het een aanvaardbaar risico is.

De kosten voor inrichting e.d. voor het gebruik door het Dordrechts Museum komen ten laste van de reguliere budgetten van het Dordrechts Museum. Er komt dus geen extra claim vanuit Cultuur.

Het college van ~~Burgemeester~~ en Wethouders van Dordrecht  
de ~~secretaris~~ de burgemeester

  
H.W.M. Wesseling

  
R.J.G. Bandell