

Aan
de gemeenteraad

Datum 14 oktober 2025
Zaaknummer 2025-0103882

Betreft Beantwoorden motie M16 - Stand van zaken Energiehuis

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Groen, Duurzaam en Ruimtelijk Dordrecht
Kernteam/Opgave: Vastgoed - Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties
Auteur: Hans Besseling
E-mail: jl.besseling@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Hans Besseling
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Bij de vaststelling van de Cultuurnota Dordrecht 2030 heeft de raad op 23 september 2024 middels een motie M16 "Energiehuis nu echt een stap verder" het college verzocht een plan van aanpak op te stellen voor het Energiehuis. Dit plan dient te voorzien in een verbeterde maatschappelijke en culturele invulling van het gebouw, bevordering van horeca alsook bedrijfsmatige verhuur en een versterking van het verdienvermogen van de huurders. Tevens is gevraagd om een tussentijdse rapportage in het derde kwartaal van 2025 over de invulling van de leegstaande horecaruimte.

Het Energiehuis kampt momenteel met diverse uitdagingen, waaronder een leegstaande horeca, technische gebreken en een, verduurzamingsopgave. Tegelijkertijd biedt de locatie kansen voor versterking van het culturele profiel van de stad en aansluiting bij de gebiedsontwikkeling van Wantij West. In deze raadsinformatiebrief schetsen we de korte en lange termijnstappen op dit dossier.

Wat is de te delen informatie?

Uitgangspunten

Om te komen tot het langdurig invullen van het Energiehuis met maatschappelijke, culturele en andere activiteiten is het noodzakelijk om het Energiehuis tegelijkertijd met de noodzakelijke renovatie en verduurzaming grondig aan te pakken. In de perspectiefnota 2026 besloot uw raad te kiezen voor langdurige inzet van het Energiehuis waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om delen van het gebouw separaat te exploiteren en bouwfouten en omissies uit de renovatie van 2013 te herstellen. Uw raad besloot ook om de ingeschatte investering hiervoor van €10 miljoen te dekken uit huurinkomsten en energiebesparing en voor de resterende onrendabele top €4 miljoen te reserveren. Dit is het uitgangspunt voor het op te stellen renovatieplan. De ambities zijn breed en de potentie van het gebouw is groot, maar tegelijkertijd kent het gebouw zijn uitdagingen. Dit dossier vraagt dus om een realistische benadering van de mogelijkheden, waarbij transparantie over exploitatiemogelijkheden, financiële kaders en bestuurlijke keuzes centraal staan. De renovatie en verduurzaming worden voorbereid conform de uitgangspunten van het nieuwe Vastgoedbeleid, dat in oktober 2025 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Dit beleid

biedt kaders voor investeringen in gemeentelijk vastgoed, met nadruk op duurzaamheid, maatschappelijke meerwaarde en toekomstbestendigheid.

Leegstaande horecaruimte

In overleg met Kunstmin en de hoofdgebruikers wordt gewerkt aan een plan voor tijdelijke invulling van de horecaruimte. Het doel is om eind oktober 2025 een uitvraag te doen voor een nieuwe horecapartij, gericht op een invulling voor een periode van twee jaar vanaf januari 2026. Deze termijn sluit aan bij de geplande renovatie. De selectie van een tijdelijke invulling wordt voorzien in november/december 2025. Voor deze tijdelijke invulling is een eenmalige investering van € 100.000 voorzien in de tweede bestuursrapportage om de ruimte verhuur klaar te maken. De procesgang wordt afgestemd met betrokken partijen.

Invulling activiteiten Energiehuis

Gezien de aankomende renovatie zal het hoofdhuurderschap op korte termijn worden teruggenomen van Kunstmin.

Gezamenlijk met de hoofdgebruikers worden programmering, beheer en services in de periode naar en tijdens de renovatie opgepakt. Dit vraagt nauwe samenwerking, maar geeft de gemeente de ruimte om regie te kunnen voeren in deze periode. Voor de periode na de renovatie wordt gewerkt aan een robuuste business case voor het Energiehuis in samenhang met de gebiedsontwikkeling Wantij-West.

Beoogde resultaten

Het is belangrijk om de werkzaamheden rondom het Energiehuis te knippen in korte en lange termijn. De voorgenomen renovatie en verduurzaming van het pand heeft invloed op de verschillende ruimtes en zal waarschijnlijk betekenen dat deze tijdelijk niet volledig te benutten zijn.

Voor de korte termijn wordt gewerkt aan de tijdelijke invulling van de horecaruimte. Gezien de aankomende renovatie, zal daarnaast het hoofdhuurderschap op korte termijn worden teruggenomen van Kunstmin.

Voor de langere termijn wordt momenteel een Plan van Aanpak uitgewerkt voor de renovatie en verduurzaming van het pand. Hierbij is het volgende belangrijk:

- Voor de renovatie en verduurzaming van het Energiehuis wordt gewerkt aan een toekomstvisie voor het gebouw, gekoppeld aan de kaders het vastgoedbeleid. Vanuit deze kaders wordt een bestuurlijk transparante afweging gemaakt hoe het Energiehuis optimaal kan worden ingezet. Hierbij dient zowel de maatschappelijke waarde als de publieke zakelijkheid meegewogen te worden. Waarbij uiteraard de wensen en ambities van de huidige gebruikers een plek krijgen.
- Het Energiehuis staat op een centrale plek in de gebiedsontwikkeling van Wantij West. Het functioneren van het Energiehuis binnen dit gebied en de kansen die zich voordoen in het omliggende gebied worden dan ook actief verkend. Dit initiatief, mede ingebracht door betrokken stakeholders, kan bijdragen aan een robuustere businesscase en een versterking van de culturele en recreatieve infrastructuur in het gebied.

In het Plan van Aanpak zullen de verschillende mogelijkheden en opties in kaart gebracht worden. Het renovatieplan inclusief bijbehorende kredietaanvraag en dekkingsmogelijkheden zal uiteindelijk via een voorstel bij uw raad voorgelegd worden. Na de renovatie en verduurzaming wordt ook een structurele invulling van de horeca ruimte gezocht.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

In oktober 2025 zal de uitvraag gedaan worden voor de tijdelijke invulling van de horecaruimte. Naar verwachting kan in december 2025 de selectie plaatsvinden, zodat de invulling met ingang van 2026 rond is.

Voor de renovatie en verduurzaming wordt gewerkt aan het Plan van Aanpak. In het tweede kwartaal 2026 zijn de uitgangspunten voor de planvorming beschikbaar. In 2026 en 2027 wordt vervolgens gewerkt aan de verdere uitwerking en voorbereiding, waarbij zowel aandacht is voor de uitwerking van de inhoudelijke toekomstvisie voor het gebouw als de beheerstructuur. Naar verwachting kan in 2028 gestart worden met de fysieke renovatie en verduurzaming van het Energiehuis. Gedurende dit traject zal steeds zorgvuldig worden gecommuniceerd en afgestemd met de huidige gebruikers.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De gemeente is met Kunstmin overeengekomen dat er per mei 2024 geen huur meer wordt betaald voor de voormalige Kothinsky ruimte, ter compensatie van het verlies aan huurinkomsten. Als gevolg hiervan is sprake van huurderving voor de gemeente. In 2024 betrof dit een bedrag van circa € 20.000 aan huurinkomsten mis en mogelijk is tot 2027 sprake van een bepaalde mate van huurderving. Dit wordt opgevangen binnen de overkoepelende vastgoedbegroting. De dekking van de eenmalige investering voor de tijdelijke horecainvulling staat opgenomen in de Bestuursrapportage 2025. Voor de renovatie en verduurzaming op de langere termijn zijn middelen gereserveerd bij de Perspectiefnota 2026.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

De Cultuurnota Dordrecht 2030 en bijbehorende motie van 23 september 2024.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

N. Mol
burgemeester