

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 13 september 2022  
**Zaaknummer** 2022-0150017  
**Betreft** Huis van Stad en Regio - Voortgangsrapportage en  
auditverslag

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Rinald van der Wal  
**E-mail:** ra.van.der.wal@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Rinald van der Wal  
**Openbaar:** Ja

### **Raadsinformatiebrief**

#### **Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?**

In een hoogwaardig binnenstedelijk gebied aan de Spuiboulevard, met een beeldbepalende entree van de binnenstad, komt een duurzaam en flexibel Huis van Stad en Regio. De medewerkers van de Gemeente Dordrecht, de Sociale Dienst Drechtsteden, de Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing/VVV Zuid-Holland Zuid werken straks samen om inwoners, klanten en bezoekers optimaal te bedienen.

Aan deze ambitie werken we al een aantal jaren. In de afgelopen jaren heeft de Raad bij elke stap en elke fase een stempel kunnen drukken. Een cruciale mijlpaal was het principebesluit van december 2018 om nieuwbouw te plegen. In oktober 2020 heeft u een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de ontwerpfasen. In januari 2022 heeft u in een besloten bijeenkomst gedetailleerd kennis genomen van de financiële onderbouwing van het project en het Voorlopig Ontwerp vastgesteld. In mei 2022 hebt u een uitvoeringskrediet voor de circulaire sloop beschikbaar gesteld. Het voorbereidingsproces van het Huis van Stad en Regio bevindt zich op dit moment in de fase van het Technische Ontwerp. Deze fase zal in december worden afgerond.

#### **Wat is de te delen informatie?**

Door middel van deze raadsinformatiebrief geven wij inzicht in de voortgang van het proces en stellen wij u in de gelegenheid om kennis te nemen van de resultaten van de interne audit die in de afgelopen maanden is uitgevoerd.

#### **Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

De vooruitblik voor het gehele project is als volgt:

Afronding technisch ontwerp en start aanbesteding	December 2022
Kredietaanvraag uitvoering	Maart 2023
Start uitvoeringswerkzaamheden	Begin tweede kwartaal 2023
Opleveringen (gefaseerd)	Eerste kwartaal 2025
Ingebruikname (gefaseerd)	Medio 2025

**Welke kosten zijn verbonden aan het proces?**

Dordrecht bouwt:

- het programma van het Huis van ca 21.000 m2 BVO, met gebruikers Dordrecht, GRD, Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing;
- een parkeergarage van 170 plaatsen, die het parkeerbedrijf gaat exploiteren;
- het plateauprogramma met kantoren van ca 3.850 m2 BVO.

De financiering van het gehele project is door u al vastgelegd in eerdere besluiten.

Voor het project is inmiddels een projectspecifieke lening afgesloten, waarbij het rentepercentage van de lening wordt toegerekend aan het project. Het rentepercentage is 1,35% over de looptijd van 40 jaar. De verhuurexploitatie is gebaseerd op een marktconforme huurprijs en is minimaal kostendekkend over de looptijd. Doordat pas na ingebruikname van het pand inkomsten worden gegenereerd, worden de rentekosten tot aan het moment van ingebruikname geactiveerd bij de investering.

Genoemde onderdelen worden uit verschillende bronnen bekostigd c.q. gedekt.

Het budget voor de huisvestingslasten van de gemeente Dordrecht in de nieuwbouwsituatie is toegelicht in het raadsvoorstel Huis van Stad en Regio van december 2018. De structurele toename van Dordtse huisvestingslasten bij nieuwbouw tot een bedrag van 3,3 miljoen per jaar vormt het financiële kader bij de ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio. De huidige en nieuwe huisvestingskosten van de gemeente zijn al enige jaren opgenomen in de kadernota en daarmee ook onderhevig aan indexering. Door deze indexering is het budget voor de huisvestingslasten inmiddels toegenomen tot 3,6 miljoen, met als prijspeil 2023.

Naast kapitaallasten voor casco, inbouw en inrichting zijn ook onderhoud, vervanging, schoonmaak, energie, bewaking e.d. meegenomen. Hiermee sturen we op de totale Life Cycle Cost (LCC) over de gehele veertigjarige looptijd van de exploitatie. Het deel voor de eigen huisvesting van Dordrecht (Dordrecht als gebruiker) valt binnen het budget van 3,6 miljoen voor de huisvestingslasten van de gemeente Dordrecht (excl. de recent toegevoegde delen van de servicegemeente).

De kosten voor het te verhuren programmadeel van het Huis (het resterende gedeelte dat niet door de gemeente wordt gebruikt) worden gedekt door een marktconforme en kostprijsdekkende huur met de gebruikers. De kosten voor de plateaokantoren worden gedekt uit een rendabele exploitatie door het vastgoedbedrijf van de gemeente Dordrecht, of door toekomstige verkoop aan een belegger. De kostendekkendheid van het programmadeel van het Huis dat zal worden verhuurd als het plateauprogramma is gebaseerd op de totale looptijd van 40 jaar, waarbij de exploitatie in de eerste jaren verliesgevend is en na verloop van tijd winstgevend.

De kosten voor de inbouw worden gedekt door een kostendekkende opslag op de huur die aan de partners in rekening wordt gebracht.

De kosten van het parkeerdeel worden integraal meegenomen en gedekt in de businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

De belangrijkste verband houdende raadsstukken zijn:

- 2022-0071537; datum 31 mei 2022 Raadsbesluit uitvoeringskrediet sloop.
- 2021-0176518; datum 1 februari 2022 (Raadsbesluit vaststelling Voorlopig Ontwerp Huis van Stad en Regio)
- 2021-0080137; datum 13-07-2021 (raadsbesluit additioneel bouwvolume op locatie van het Huis van Stad en Regio in te vullen met de functie kantoren).
- 2020-0120376 raadsbesluit voorbereidingskrediet ontwerpfasen en samenwerkingsovereenkomst partners
- RIS 2558909; datum 14-07-2020 (raadsinformatiebrief over Huis van Stad en Regio en Bibliotheek AanZet Toekomstvisie).

- RIS 2560668; datum 22-04-2020 (raadsinformatiebrief over huis van Stad en Regio, resultaat prijsvraag en verder proces).
- RIS 2546638; datum 07-04-2020 (Vaststellen Verkeersstructuurplan Spuiboulevard e.o.).
- 2020-0120376 raadsbesluit voorbereidingskrediet ontwerpfase en samenwerkingsovereenkomst partners.
- RIS 2462957; datum 24-09-2019 (raadsbesluit het aanvullende Prijsvraagreglement ten behoeve van de tweede ronde van de Prijsvraagprocedure Huis van Stad en Regio Dordrecht geamendeerd vast te stellen).
- RIS 2422728; datum 25-06-2019 (raadsbesluit in aanvulling op RIB 2394434 1) herbevestiging van de besluiten december 2018 inzake locatie en partners, 2) instemmen ambitiedocument inclusief connotatie van de raad, 3) handhaving politiek centrum in oude stadhuis), besloten in raadsvergadering datum 25-06-2019.
- RIS 2394434; datum 23-04-2019 (raadsinformatiebrief Prijsvraag Huis van Stad en Regio in relatie tot gebiedsontwikkeling Spuiboulevard), behandeld in raadscommissie Grote Projecten datum 22-05-2019 en ter kennisname aangenomen in raadsvergadering 25-06-2019.
- RIS 2173455; datum 18-12-2018 (raadsbesluit Locatieverplaatsing Stadskantoor, voornemen realisatie Huis van Stad en Regio en beschikbaar stellen van een krediet).

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester