

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 22 juni 2021  
**Zaaknummer** 2021-0083759  
**Betreft** Voortgang proces nieuwbouw Huis van Stad en Regio

**Vergadering van**

**Portefeuillehouder:** Maarten Burggraaf  
**Begrotingsprogramma** Bouwend en Bereikbaar Dordrecht  
**Pijler** Grote Projecten  
**Kernteam/Opgave:** Opgaven - Bouwende Stad  
**Auteur:** Toke Morks  
**E-mail:** ca.morks@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Rinald van der Wal  
**Openbaar:** Ja

**Raadsinformatiebrief**

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

In de vergadering van de Commissie Grote Projecten is gesproken over de raadsinformatiebrief d.d. 6 april 2021. Bij de bespreking zijn aanvullende vragen gesteld die in deze brief worden beantwoord. Het gaat om de volgende vragen:

- Wat is de stand van het onderzoek naar de gevolgen voor de ruimtevraag van het vaker thuis werken en de invlechting van de GRD-organisatie? Eerder was aangegeven dat de uitkomsten van dit onderzoek rond de zomer van 2021 gepresenteerd gaan worden.
- Planning. De voorlopig Ontwerpfase is later gestart dan in een eerdere planning was aangegeven. Wat is daarvan de oorzaak en de consequentie?
- Op 1 april 2021 heeft het architectenbureau de resultaten van het inpassingsonderzoek, het 'Schetsontwerp Vaste Inrichting', gepresenteerd. Welke conclusies heeft deze exercitie opgeleverd en zijn er al bijzonderheden te melden?
- Heeft de parkeervisie en parkeerbalans met bijbehorende businesscase consequenties voor het bouwproces van het Huis van Stad en Regio?
- Welke voortgang kan worden gemeld over de in oktober 2020 aangekondigde vervolgstappen:
  1. voor de planlocatie wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart;
  2. we bepalen hoe we het commerciële vastgoed integreren in het proces;
  3. we maken het beslag van de af te waarderen boekwaarden op de vermogenspositie van de gemeente duidelijk (*te verlaten panden en Parkeergarage Veemarkt*);
  4. het fiscale aspect in het project wordt verder uitgewerkt.
- Waarom het college van mening is dat zij de bevoegdheid heeft het voorlopig ontwerp vast te stellen. De raad kan overwegen het college te vragen het voorlopig ontwerp ter vaststelling aan de raad voor te laten leggen.

**Wat is de te delen informatie?**

**Stand van het onderzoek naar de gevolgen Covid-19 en de invlechting van de GRD-organisatie**

Uit onderzoek blijkt, dat we na een jaar vanuit huis werken in de toekomst minder en voor andere doelen op het kantoor komen dan dat we dat voorheen deden, namelijk meer voor ontmoeting, connectie en (co-)creatie. Net zoals bij andere gemeenten, zal er een andere visie op 'werken' komen en wordt bekeken hoe de pluspunten van het thuiswerken worden behouden en wat er moet worden gerealiseerd voor een aantrekkelijke werkomgeving, zowel fysiek als digitaal, in het kantoor. Dit heeft ook raakvlakken met de enquête die het Onderzoekscentrum Drechtsteden heeft uitgevoerd waar naar voren kwam dat driekwart van de medewerkers thuiswerken prettig vindt en dat er wel voorwaarden nodig zijn om goed te kunnen thuiswerken, zoals vertrouwen, een betere thuiswerkplek en flexibiliteit. Daarnaast werd op dat moment de ideale verdeling van thuis en op locatie werken als 50/50 geschat.

Bovenstaande conclusies sluiten ook grotendeels aan bij het onderzoek van Twynstra en Gudde (2021) en het onderzoek "We werken Thuis" waarin de Rijksoverheid heeft meegedaan. Hierin kwam naar voren dat medewerkers verwachten meer thuis te werken (gemiddeld 19 uur) postcorona.

In het Programma van Eisen (2020) wordt er van uitgegaan dat er voor iedere werkplek één vergaderplek is. Op basis van onderzoek onder medewerkers zullen we het werk-/vergaderconcept herdefiniëren en tot een herverdeling komen van het ruimtegebruik (verhouding eenpersoonsconcentratieplekken, samenwerkplekken, vergaderplekken, (in)belplekken, projectruimtes).

In het onderzoek (1x p.j.) zal aan medewerkers gevraagd worden waarvoor zij 'straks' naar kantoor komen, gerelateerd aan type functie/werkzaamheden e.d., en wat ze daar voor nodig hebben (ruimtelijke, technische en facilitaire eisen). Waarbij vanzelfsprekend een afweging plaats moet vinden tussen optimaal ruimtegebruik, duurzaamheid, vitaliteit en gezondheid medewerkers en kostenefficiëntie. De uitkomsten kunnen worden gebruikt voor de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp (gereed eind oktober) als ook voor de terugkeer naar kantoor.

Op basis van de nieuwe uitgangspunten (zoals het naar beneden bijstellen van de norm voor het aantal werkplekken per medewerker) ten aanzien van het flex-/hybride-werken én het onderzoek onder medewerkers, zal een werkplek/kantoorconcept ontwikkeld worden voor het Huis van Stad en Regio (HSR). De uitgangspunten bieden een houvast om te kunnen beoordelen welk huisvestingsvraagstuk we hebben voor het 'elders' werken, dan wel het campusmodel (en de bijbehorende huisvestingslasten). Dit heeft verder geen invloed op de ruimte in het HSR, en is, indien de inzichten komende jaren veranderen bij zowel een hogere dan wel lagere flexfactor (het aantal werkplekken per medewerker), alleen van invloed op de ruimtevrage voor het campusmodel.

Ten aanzien van de invlechting van de GRD organisatie kunnen we op dit moment alleen maar aangeven dat er op basis van het nieuwe werkconcept, waarbij flexibiliteit voorop staat (in inrichting, ondersteunende middelen en in gedrag medewerkers), er in de toekomst ook ruimte zal zijn voor medewerkers van GRD om elkaar in het HSR te ontmoeten en samen te werken, evenals er in de nabije omgeving (campusmodel) ook (werk)ruimte beschikbaar zal moeten zijn.

### **Planning van het proces**

Doordat de selectie van de ingenieursdiensten pas eind april kon worden afgerond is de Voorlopig Ontwerpfase 4 maanden later gestart dan in een eerdere planning was aangegeven. In principe zal dat ook tot een latere oplevering leiden. De oplevering zal naar verwachting plaats vinden in het vierde kwartaal van 2024. Daarbij tekenen wij aan dat er sprake was van een ambitieuze planning. Dat is ook bij deze verschoven opleveringsdatum nog steeds het geval.

Deze latere oplevering heeft zeer beperkte financiële gevolgen. In principe vindt de bouw later plaats, waardoor extra prijsstijgingen plaats kunnen vinden. Aan de andere kant start de exploitatie later waardoor de gemeente ook later te maken krijgt met rente en afschrijvingen. Dat levert een besparing op. Welke van deze effecten de overhand zal krijgen is op dit moment nog niet te voorspellen en is met name afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen op de bouwmarkt.

### **Consequenties parkeervisie en parkeerbalans**

In het raadsbesluit van oktober 2020 was vermeld dat de omvang van de parkeergarage en de fietsenstalling is bepaald op 200 auto's en 500 fietsen. De (exploitatie-)kosten van deze parkeergarage komen conform de bestaande systematiek ten laste van het parkeerbedrijf en maken deel uit van de nog definitief op te stellen businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard. Aan dit principe is sinds oktober 2020 niets veranderd.

### **Resultaten schetsontwerp vaste inrichting**

Het schetsontwerp heeft het karakter van een ontwerpend onderzoek met als hoofddoel om de partners/gebruikers van het Huis van de Stad en Regio met elkaar in gesprek te brengen over de toekomstige samenwerking en ruimtegebruik. Deze opzet is goed geslaagd en heeft veel informatie opgeleverd. De eerste verkenning laat een groter ruimtegebruik zien dan de vooraf opgestelde uitgangspunten, maar bevat nog voldoende mogelijkheden tot optimalisatie naar een efficiënter ruimtegebruik. Dit ontwerp van inrichting zal worden voortgezet tijdens de fase van het Voorlopige Ontwerp waarbij de architect als opdracht heeft meegekregen om te komen tot een indeling van het gebouw waarbij de gemeente gehuisvest kan worden binnen de door de raad vastgestelde businesscase.

### **Bestemmingsplanprocedure**

Op dit moment wordt voor de locatie van het Huis van Stad en Regio een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid. De benodigde onderzoeken vinden op dit moment plaats of zijn al afgerond. Voor de aanduiding en functie van de toegelaten bebouwing in het ontwerp bestemmingsplan gebruiken wij het schetsontwerp van Schmidt Hammer Lassen als uitgangspunt. Alle stakeholders in het gebied zijn tijdens inspraakavonden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Wij zijn voornemens om het bestemmingsplan nog in 2021 in procedure te brengen.

### **Commercieel vastgoed**

We hebben onderzocht hoe het commercieel programma het beste geïntegreerd kan worden in het proces. Daartoe treft u separaat een raadsvoorstel.

### **Af te waarderen boekwaarde parkeergarage Veemarkt**

In de nog op te stellen businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard zal rekening gehouden worden met de boekwaarde van circa € 2 miljoen van de huidige parkeergarage Veemarkt, die zal worden gesloopt.

### **Fiscale aspecten**

In de achterliggende maanden is nog geen nader onderzoek gedaan naar de fiscale aspecten. Deze hangen vooral samen met het aandeel van de Sociale Dienst/GRD in het huisvestingsconcept en treffen ook de Sociale Dienst/GRD. Als gevolg van de ontwikkelingen rondom de GRD heeft dit onderwerp nog geen aandacht gekregen. Het gaat met name om een BTW-vraagstuk bij het huren door de betreffende partijen in het Huis. Daarvoor kan worden onderzocht op welke wijze de betrokken partners zo min mogelijk financieel nadeel ondervinden van BTW.

### **Kennis nemen / vaststellen Voorlopig Ontwerp door de raad**

In oktober 2020 heeft de raad besloten tot een voorbereidingskrediet met als onderdeel van dit raadsvoorstel 'het vervolg op het raadsbesluit'. Daarin is aangegeven dat het volgende raadsbesluit plaats zal vinden na de afronding van de technisch ontwerpfase en de aanbesteding bij de votering van het uitvoeringskrediet.

Om de raad in de gelegenheid te stellen bij de afronding van elke fase aandachtspunten mee te geven, hebben wij in de eerdere raadsinformatiebrief aan u voorgesteld om de gemeenteraad bij de afronding van de Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerpfase te informeren over de voortgang en in de gelegenheid te stellen om wensen en bedenkingen in te brengen. De projectorganisatie en het college hanteert daarbij als uitgangspunt dat het project zich ontwikkelt binnen de (financiële) kaders die door de raad (RIS 2173455 dd 18-12-2018) zijn vastgesteld. Wanneer sprake is van een afwijking van deze kaders, waardoor een nieuw of aangepast besluit noodzakelijk is zal dit aan de raad voorgelegd worden.

Uiteraard staat het de raad vrij om ervoor te kiezen het Voorlopig Ontwerp via een raadsbesluit vast te stellen, in plaats van het nu voorgestelde proces van wensen en bedenkingen door de gemeenteraad.

**Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?**

Wij streven ernaar om eind 2021 het voorlopige ontwerp gereed te hebben en aan de gemeenteraad toe te sturen via een wensen en bedenkingenprocedure.

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

Niet van toepassing.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

De raad informeren over de voortgang van het proces van nieuwbouw Huis van Stad en Regio.

In de vergadering van de Commissie Grote Projecten is gesproken over de raadsinformatiebrief d.d. 20 mei 2021. Bij de bespreking zijn aanvullende vragen gesteld die in deze brief worden beantwoord.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester