

Aan
de gemeenteraad

Datum 18 februari 2025
Zaaknummer 2025-0015977
Betreft Voortgangsrapportage Dordthuis

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven / Gebiedsontwikkeling / Programma's - 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?

Met de gemeenteraad van Dordrecht is afgesproken dat het project Dordthuis drie keer per jaar zal rapporteren, vanaf het moment dat het uitvoeringskrediet voor Casco en Inbouw is gevoteerd. De voortgangsrapportage vindt plaats in de maanden januari, mei en september.

Deze raadsinformatiebrief vormt de vijfde voortgangsrapportage en bevat een beschrijving van de stand van zaken tot en met januari 2025. Wij geven een beknopte weergave van de activiteiten die in de achterliggende periode hebben plaatsgevonden en blikken kort vooruit op de activiteiten van de komende periode. Wij beschrijven de relevante ontwikkelingen in de (project-)organisatie, het omgevingsmanagement en de afstemming met de gebiedsontwikkeling van de Spuiboulevard. Tenslotte gaan wij in op de planning, de financiële stand en de risico's.

Binnen het project bestaan twee deelprojecten, te weten:

- Casco en Inbouw – het deelproject dat het gebouw daadwerkelijk realiseert en beschikbaar stelt voor gebruik.
- Programma Realisatie Exploitatie – het programma waarin de toekomstige facilitaire organisatie wordt ingericht. De facilitaire organisatie stelt de toekomstige gebruikers te zijner tijd in staat om het gebouw te gebruiken zoals het is bedoeld.

Tot december 2024 bestond ook het deelproject Inrichting en Gebruik, waarin de toekomstige gebruikers zich voorbereiden op het toekomstige functioneren in het nieuwe gebouw. Dit project is afgerond. De resterende werkzaamheden, waaronder de inkoop van de losse inrichting, zijn overgebracht naar het programma realisatie exploitatie.

In deze rapportage gaan wij in op het deelproject Casco en Inbouw.

Wat is de te delen informatie?

Activiteiten in de achterliggende periode

- Het 'opgaande werk' is in uitvoering. Eind januari wordt gewerkt aan de constructie van de vierde verdiepingvloer.
- Met het monteren van de gevels op de Begane Grond is gestart.
- Het Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) voor de technische installaties wordt (daar waar nodig) afgestemd met de eisen en wensen van het Programma Realisatie Exploitatie.
- De afbouwwerkzaamheden worden voorbereid in nauw overleg met de toekomstige gebruikersorganisatie.

Issues in de achterliggende periode

In de vorige periodes hebben wij gerapporteerd over diverse bodemgerelateerde issues. Deze zijn inmiddels achter de rug, maar vormen een fikse tegenvaller voor het project en hebben geleid tot vertraging en kostenverhoging. Over de directe gevolgen van de bodemissues zijn inmiddels financiële regelingen getroffen met de aannemers.

Activiteiten in de komende periode

Tot en met de volgende rapportageperiode die loopt tot en met mei 2025 gaan de werkzaamheden vooral bestaan uit:

- Het afronden van de geïntegreerde uitvoeringsplanning waarin de consequenties van de opgelopen vertraging zijn verwerkt, met een nieuwe opleveringsdatum.
- Het monteren van de constructies van de hogere vloeren, tot en met de dakvloer.
- Het monteren van de elementgevels ter plaatse van de tweede verdieping en hoger.
- Het starten met de werkzaamheden voor de technische installaties.
- Het afronden van de voorbereidingen voor de inbouwwerkzaamheden, waaronder wanden en plafonds.

Omgevingsmanagement en Communicatie

- Het project is onderdeel van en draagt bij aan het omgevingsmanagement van de Spuiboulevard.
- De omgevingsapp Spuiboulevard functioneert goed en ook de aannemers maken gebruik van deze digitale infrastructuur om te communiceren met omwonenden.

Afstemming met de gebiedsontwikkeling

Het project Dordthuis maakt deel uit van de projectorganisatie Spuiboulevard. Inhoudelijke afstemming over het ontwerp van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het gebied in de directe omgeving van het project vindt op regelmatige basis plaats.

Kunst

Binnen het uitvoeringskrediet is € 600.000,- beschikbaar voor kunst. Voor de kunsttoepassing zijn twee locaties aangewezen. Het betreft de hoofdentree en de 'daktuin' ter plaatse van het werkcafé. Een klein deel van het budget zal worden besteed aan het inpassen van kunstwerken uit de gemeentelijke collectie. De selectie van de kunstenaars vindt plaats onder leiding van het Dordrechts Museum.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Planning

De situatie met betrekking tot de planning is nog vrijwel ongewijzigd ten opzichte van het vorige rapportagemoment. Namelijk:

- Als gevolg van de drie eerdergenoemde bodemgerelateerde problemen is een vertraging in de uitvoeringsplanning ontstaan. De aannemer J.P. van Eesteren heeft gemeld dat er sprake is van een verschuiving van de bouwkundige oplevering naar eind maart 2026, waar in eerste instantie een oplevering eind juni 2025 was voorzien.
- De verschuiving is het directe gevolg van de vertraagde uitvoering als gevolg van de bodemissues en wordt tevens veroorzaakt door een latere levering van bouwelementen en een herziene visie van de aannemer op de uitvoeringsmethodiek.
- De verschuiving van het opleveringsmoment naar eind maart 2026 is inmiddels door de gemeente geaccepteerd als gegeven.
- De exacte planning van de inrichting en de verhuizing moet nog worden opgesteld in overleg met het programma dat de verhuizing en de inrichting van de toekomstige beheersorganisatie voorbereidt. De inrichting en de verhuizing zal na de bouwkundige oplevering plaatsvinden en beslaat nog enkele maanden.

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

<i>Vorbereidingskredieten</i>	
september 2017 (voorbereidingskosten)	310.000
december 2018 (voorbereidingskosten)	600.000
oktober 2020 (ontwerp Huis en P-garage)	7.270.000
juli 2021 (ontwerp plateaukantoren)	900.000
<i>Uitvoeringskredieten</i>	
mei 2022 (sloop)	2.100.000
mei 2023 (nieuwbouw)	115.000.000
Totaal krediet Casco en Inbouw	126.180.000
uitgegeven t/m eind januari 2025	39.100.000
Nog beschikbaar binnen het krediet voor Casco in Inbouw	87.080.000

Risico's en onvoorzien

De belangrijkste risico's in dit stadium zijn:

- Het feit dat over de financiële effecten van latere levering van bouwonderdelen en de herziene visie van de aannemer op de uitvoeringsmethodiek nog geen overeenstemming is bereikt met de bouwkundige aannemer. Deze besprekingen zijn nog gaande.
- Het risico dat een gedeelte van de btw niet verrekenbaar zal zijn doordat de SDD in het Dordthuis gevestigd wordt. Om dit risico te mitigeren zijn diverse beheersmaatregelen voorgesteld en al besproken met de raadscommissie.
- Voortschrijdend inzicht en daarmee samenhangende wijzigingen op verzoek van de toekomstige gebruikers.
- Tegenvallers in de uitvoeringsmethodiek die leiden tot verdere vertraging.
- Omissies in de bestekken en de tekeningen die ten grondslag liggen aan de aannemingsovereenkomsten.
- Grote wereldgebeurtenissen (vergelijkbaar met de coronapandemie of de oorlog in Oekraïne) die verstrend werken op de toeleveringsketen.

Omdat besprekingen nog plaatsvinden is bij het opstellen van deze rapportage nog niet duidelijk of alle kosten van de vertraging, aanvullende onderzoeken, extra saneringen en aangepaste uitvoeringsmethodieken in het geheel opgevangen kunnen worden binnen de post onvoorzien. De eventueel resterende omvang van de post onvoorzien zal bepalend zijn voor het vermogen om de overige risico's ook binnen de post op te kunnen vangen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- [2023-0053437](#); datum 16 mei 2023 Huis van Stad en regio, uitvoeringskrediet voor de realisatie van het casco, de installaties en de inbouw van het Huis van Stad en Regio, Plateauprogramma en Parkeergarage.
- [2022-0159548](#); datum 29-11-2022 Huis van Stad en Regio krediet en bestemmingsreserve Inrichting en Gebruik.
- [2022-0150017](#); oktober 2022 Raadsinformatiebrief Definitief Ontwerp.
- [2022-0071537](#); datum 31 mei 2022 Raadsbesluit uitvoeringskrediet sloop.
- [2021-0176518](#); datum 1 februari 2022 (Raadsbesluit vaststelling Voorlopig Ontwerp Huis van Stad en Regio).

Het college van Burgemeester en Wethouders