

Aan
de gemeenteraad

Datum 11 november 2025
Zaaknummer 2025-0113256
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 3 keer per jaar zal rapporteren, vanaf het moment dat het uitvoeringskrediet voor Casco en Inbouw is gevoteerd.

Deze RIB vormt de 7e voortgangsrapportage en bevat een beschrijving van de stand van zaken tot en met medio oktober 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 2 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 en de inrichting en verhuizing wordt voorbereid. De facilitaire organisatie stelt de toekomstige gebruikers te zijner tijd in staat om het gebouw te gebruiken zoals het is bedoeld.

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

Wat is de te delen informatie?

Activiteiten in de achterliggende periode

- Het hoofdgebouw is wind- en waterdicht
- De plateaokantoren zijn vrijwel wind- en waterdicht
- De installatiewerkzaamheden bereiken inmiddels een hoog tempo
- De afbouwwerkzaamheden zijn in volle gang

Issues in de achterliggende periode

In de vorige periodes hebben wij gerapporteerd over diverse bodem-gerelateerde 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 februari 2026 gaan de werkzaamheden vooral bestaan uit het aanbrengen van de resterende gevels op de plateaukantoren, het aanbrengen van de technische installaties en het afronden van de afbouwwerkzaamheden.

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.

De voorbereidingen voor het omleggen van kabels en leidingen rondom de bouwlocatie zijn getroffen. Het ontwerp van de openbare ruimte rondom het Dordthuis is gereed en de uitvoering zal in het begin van het tweede kwartaal 2026 starten.

Kunst

Voor de kunsttoepassing zijn 2 locaties aangewezen. Het betreft de hoofdentree en de 'daktuin' ter plaatse van het werkcafe. Voor beide locaties zijn de kunstenaars geselecteerd. De uitkomst van het selectieproces is met u gedeeld. Een klein deel van het kunstbudget zal worden besteed aan het inpassen van kunstwerken uit de gemeentelijke collectie.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Planning

De situatie met betrekking tot de planning is nog vrijwel ongewijzigd ten opzichte van het vorige rapportagemoment. De bouwkundige oplevering zal naar verwachting aan het begin van het tweede kwartaal van 2026 plaats gaan vinden. Vanaf begin april 2026 start de inrichting van het gebouw. 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. De ingebruikname van het gebouw is voorzien rond 1 september 2026.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Kredieten

<i>Vorbereidingskredieten</i>	
september 2017 (vorbereidingskosten)	310.000
december 2018 (vorbereidingskosten)	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

Het project beschikt nog over voldoende uitvoeringskrediet.

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;

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

C.H.W.M.Post
secretaris

N. Mol
burgemeester