

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 8 oktober 2024  
**Zaaknummer** 2024-0101804  
**Betreft** Voortgangsrapportage bouw Dordthuis september 2024

**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?**

Met uw raad 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 vierde voortgangsrapportage en bevat een beschrijving van de stand van zaken tot en met medio september 2024. 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 drie deelprojecten, te weten:

- Casco en Inbouw – het deelproject dat het gebouw daadwerkelijk realiseert en beschikbaar stelt voor gebruik.
- Inrichting en Gebruik – het deelproject waarin de partners, gemeente Dordrecht, Sociale Dienst Drechtsteden, Bibliotheek AanZet, Dordrecht Marketing en Partners en de servicegemeente Dordrecht, zich voorbereiden op het toekomstige functioneren in het nieuwe gebouw. In dit deelproject vindt ook het ontwerpproces voor het interieur en de inkoop van de losse inrichting plaats.
- 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.

In deze rapportage gaan wij in op het deelproject Casco en Inbouw. Het deelproject Inrichting en Gebruik bevindt zich in de aanbestedingsfase en het programma realisatie bevindt zich in de opstartfase. Beide deelprojecten worden in een later stadium opgenomen in de voortgangsrapportage of gaan een aparte voortgangsrapportage leveren.

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

### **Activiteiten in de achterliggende periode**

Casco en inbouw

- Het heiwerk, de funderingen en alle begane grondvloeren zijn gereed.
- Het 'opgaande werk' is in uitvoering. Medio september 2024 wordt gewerkt aan de constructie van de tweede verdiepingsvloer.
- De voorbereidingen voor het vervaardigen van houtconstructies en gevels zijn vrijwel afgerond.
- 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 bodem-gerelateerde issues; het betrof:

- verontreinigde grond;
- horizontale verplaatsing van het belendende appartementencomplex;
- waarneming van schadelijke gassen als gevolg van veenlagen in de ondergrond;
- beperkte draagkracht van de ondergrond waardoor extra palen en funderingsconstructies nodig zijn;
- diverse vertragingen bij het omleggen van kabels en leidingen;
- als gevolg van de waargenomen uitzonderlijke omstandigheden in de bodem heeft de arbeidsinspectie vanuit veiligheidsoverwegingen beperkende maatregelen opgelegd die de vertraging hebben doen toenemen.

De issues 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 is inmiddels een financiële regeling getroffen met de aannemer.

### **Activiteiten in de komende periode**

Tot en met de volgende rapportageperiode die loopt tot en met medio januari 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 uitvoeren van de betonconstructies van 'het Huis' en de parkeergarage tot en met de tweede verdiepingsvloer.
- Het starten met de montage van de houtconstructie vanaf de tweede verdiepingsvloer en hoger.
- 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.

### **Planning**

- 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.

#### Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Inmiddels gaat het project onverminderd voort.

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

De financiële stand is als volgt:

|                                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| <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 plateau kantoren)                           | 900.000            |
| <i>Uitvoeringskredieten</i>                                    |                    |
| mei 2022 (sloop)                                               | 2.100.000          |
| mei 2023 (nieuwbouw)                                           | 115.000.000        |
| <b>Totaal krediet Casco en Inbouw</b>                          | <b>126.180.000</b> |
| uitgegeven t/m medio mei 2024                                  | 23.300.000         |
| <b>Nog beschikbaar binnen het krediet voor Casco in Inbouw</b> | <b>102.880.000</b> |

Het totaal van de inmiddels aangegane verplichtingen bedraagt € 121.700.000,-.

#### Risico's en onvoorzien

De ontstane situatie met de bodemverontreiniging, aanvullende onderzoeken, de aangepaste uitvoeringsmethodiek van een aantal funderingspalen en de aangepaste werkmethode bij uitvoering van grondwerken, leiden tot extra werkzaamheden en vertraging. Over de impact van de directe vertraging en de kostenverhoging is door de gemeente overeenstemming bereikt met de bouwkundige aannemer.

De belangrijkste risico's in dit stadium zijn:

- Over de gevolgeffekten van de vertraging zoals latere levering van bouwonderdelen en de herziene visie van de aannemer op de uitvoeringsmethodiek is nog geen financiële overeenstemming bereikt met beide betrokken aannemers. 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 verstorend werken op de toeleveringsketen.

Bij het opstellen van deze rapportage is 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. Dit temeer omdat over een gedeelte van de kosten nog onderhandelingen plaatsvinden. 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

P.A.C.M. van der Velden  
burgemeester