

Aan
de gemeenteraad

Datum 17 september 2024
Zaaknummer 2024-0096854

Betreft Beschikbaar stellen uitvoeringskrediet Inrichting en
inventaris Dordthuis en begrotingswijziging

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marc Merx
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Management & Ondersteuning - Projectmanagement
Auteur: Nicoline Jansen
E-mail: ng.jansen@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Nicoline Jansen
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een uitvoeringskrediet van € 8.475.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoeringskosten van het realiseren van de inrichting van het Dordthuis;

de begroting 2025 conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225027 te wijzigen.

Deadline

Het voorstel staat op de college-agenda van 17 september, gericht op behandeling in de raad van 15 oktober 2024.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college doet een voorstel voor de aanpassing van de begroting en de raad beslist over dat voorstel.

Wat is het doel?

Als onderdeel van de transformatie van het Spuiboulevardgebied, realiseert de gemeente het Dordt huis. De ambitie is een unieke plek te maken van en voor de stad en de regio. Het Dordthuis zal na de verwachte oplevering in het tweede kwartaal van 2026 in gebruik worden genomen, voorzien van een inrichting die recht doet aan de ambities.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

In december 2018 heeft de gemeenteraad besloten het huidige Stadskantoor te verplaatsen en een nieuw gezamenlijk Huis van Stad en Regio (de toenmalige werktitel) te realiseren aan de Spuiboulevard, samen met maatschappelijke partners Bibliotheek AanZet, Dordrecht marketing en de Gemeenschappelijke regeling Drechtsteden (GRD). Vanaf de start is op diverse momenten in (besloten) commissiebijeenkomsten voortgangsinformatie gegeven over de ontwikkeling van het Dordthuis. In de financiële overzichten ten aanzien van het Dordthuis die met de raad zijn besproken, zijn kengetallen/indicatieve normbedragen per m² opgenomen voor de losse inventaris en inrichting. Deze kengetallen zijn kaderstellend en zijn als basis gebruikt voor de verdere uitwerking. De kengetallen zijn eveneens opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) van de vier partners (gemeente Dordrecht, GR Sociaal Drechtsteden, Bibliotheek AanZet en

Dordrecht Marketing & Partners). Via deze overeenkomst is dekking voorzien voor zowel de losse inventaris als de inbouwvoorzieningen.

Bij de besloten commissiebehandeling van de ontwikkeling van het Dordthuis (18 april 2023) en het aanvragen van het voorbereidingskrediet voor het project Inrichting en Gebruik (november 2022) is aangekondigd dat voor feitelijke aanschaf van meubilaire- en andere voorzieningen een uitvoeringskrediet zou worden aangevraagd. Met de raad is besproken dat deze aanvraag op basis van het kengetal voor losse inrichting en inventaris naar schatting tussen de € 7 en € 10 miljoen zou bedragen, afhankelijk van onder andere de indexering op basis van CPI. De uiteindelijke dekking van dit bedrag wordt door partners en de gemeente opgebracht als onderdeel van hun exploitatie.

Algemene toelichting

Om te komen tot deze optimale inrichting en gebruik van het Dordthuis is een projectaanpak gevolgd om samen met de partners te komen tot een inrichting die het behalen van de doelen ondersteunt. De doelen zijn als volgt gesteld:

- Het Dordthuis vormgeven als een uitnodigende, transparante en inspirerende plek voor de stad en de regio;
- De partners hebben hier een ambitie aan toegevoegd: het ontwikkelen van een gezamenlijke dienstverlening om de inwoners van stad en regio optimaal ten dienst te zijn;
- In samenwerking met het deelproject casco een moderne en toekomstvaste omgeving op te leveren;
- Realiseren van een duurzame inrichting conform de vastgestelde beleidsuitgangspunten voor maatschappelijk verantwoord ondernemen in inkopen. Dit houdt onder andere in dat maximaal wordt ingezet op hergebruik van bestaand meubilair, mits de kwaliteit en uitstraling van de inrichting hier niet door verloren gaat;
- Randvoorwaarden in te richten voor een efficiënt beheer en exploitatie van het Dordthuis;
- De investering voor de inrichting past binnen de met de raad gecommuniceerde bandbreedte.

Het definitief ontwerp is in nauw overleg en overeenstemming met de gebruikers en project casco gemaakt door het architectenbureau Schmidt Hammer Lassen. Dit bureau is eveneens verantwoordelijk voor het ontwerp van het gebouw. De inrichting heeft daarmee een kwaliteit gekregen die past bij de uitstraling van het gebouw als geheel. In de vergadering van de raadscommissie Bouwend en Bereikbaar Dordrecht van 9 november 2023 heeft een korte toelichting op het definitief ontwerp plaatsgevonden, daarnaast is raadsleden gevraagd om input als toekomstige gebruikers. De verwerking van deze input in het definitief ontwerp is met de raad gedeeld via een raadsinformatiebrief.

Met het definitief ontwerp worden optimale omstandigheden gecreëerd voor een gemeenschappelijke dienstverlening, een goede toegankelijkheid voor alle inwoners (inclusiviteit) en aantrekkelijk werkgeverschap door het aanbieden van een prettige hybride werkomgeving in de kantoorlagen. Het ontwerp is aanbesteding gereed. In het 3^e en 4^e kwartaal van 2024 zal de aanschaf van de inventaris via een Europese aanbesteding worden voorbereid. De Ondernemingsraad heeft positief gereageerd op het definitief ontwerp en de aanbestedingsstrategie.

Uit de ramingen van de bouw- en inrichtingskostenadviseur is gebleken dat het ontwerp past binnen de afgesproken financiële kaders die met de raad en de partners zijn afgesproken.

Met inbegrip van een risicoreservering van 10% bedraagt de hoogte van de benodigde investering € 10.210.000,-. Een gedeelte van dit benodigde budget is al beschikbaar als stelpost van € 1.500.000,- binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet casco. Daarnaast kan een deel van het ontwerp (ter waarde van € 235.000,-) worden ingevuld door hergebruik van een deel van bestaand meubilair van het stadskantoor. Om die reden bedraagt de aanvraag voor het uitvoeringskrediet voor de inrichting € 8.475.000,- (€ 10.210.000,- minus de al beschikbare € 1.500.000,- minus hergebruik stadskantoor € 235.000,-).

Daarmee bevindt deze aanvraag zich binnen de meegegeven kaders.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

We moeten rekening houden met de volgende zaken:

- We lopen de reguliere aanbestedingsrisico's (bijvoorbeeld het risico dat een afgewezen aanbieder bezwaar maakt) maar er zijn ook kansen (leveranciers willen deelnemen aan dit prestigieuze project en bieden eenmalige projectkortingen). Als onderdeel van de aanbestedingsstrategie zullen leveranciers worden uitgedaagd projectkortingen aan te bieden.
- Een mogelijke besparing door het refurbishen van meubilair vanuit andere gemeentelijke locaties is nog niet meegenomen in de berekeningen. Dit zou nog een extra inzet op duurzaamheid en een additionele besparing van circa € 3 ton kunnen opleveren.
- De CPI-ontwikkeling is niet 100% te voorspellen. Dit kan nog een effect hebben op de geprognosticeerde dekking van het hierop gebaseerde investeringskrediet opleveren.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Het voorstel is besproken met de partners.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[2020-0120376 raadsbesluit voorbereidingskrediet ontwerpfase en samenwerkingsovereenkomst partners.](#)

[Huis van Stad en Regio - Raadsvoorstel.](#)

[Invulling additioneel volume Huis van Stad en Regio - Raadsvoorstel.](#)

[Voorlopig Ontwerp van Huis van Stad en Regio - Raadsvoorstel.](#)

[2019_GDD_B&W_00425 - Huis van Stad en Regio, aanvullende besluitvorming op raadsinformatiebrief 2394434 - Raadsvoorstel.](#)

[Prijsvraag Huis van Stad en Regio, resultaat prijsvraag visieronde en doorgang ontwerpronde - Raadsvoorstel.](#)

[Vaststellen voorlopig Ontwerp van Huis van Stad en Regio - Raadsvoorstel.](#)

[2019_GDD_B&W_00287 - Prijsvraag Huis van Stad en Regio in relatie tot gebiedsontwikkeling Spuiboulevard - Raadsinformatiebrief.](#)

[2019_GDD_B&W_00531 - Huis van Stad en Regio, resultaat prijsvraag visieronde en doorkijk ontwerpronde - Collegevoorstel.](#)

[Raadsinformatiebrief over voortgang uitwerking verkeerstructuurplan Spuiboulevard e.o. - Raadsinformatiebrief.](#)

[Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet herontwikkellocatie Stads Kantoor e.o. - Raadsvoorstel.](#)

[Vorbereidingskrediet herontwikkellocatie Stads Kantoor e.o. - Raadsvoorstel.](#)

[Voortgang uitwerking verkeerstructuurplan Spuiboulevard e.o. - Raadsinformatiebrief.](#)

[Huis van Stad en Regio - Raadsvoorstel.](#)

[Huis van Stad en Regio, Kredietaanvraag t/m aanbesteding gereed - Raadsvoorstel.](#)

[Huis van Stad en Regio, resultaat prijsvraag en verder proces - Raadsinformatiebrief.](#)

[Huis van Stad en Regio - Voortgangsrapportage en auditverslag - Raadsinformatiebrief.](#)

[Vaststellen voorbereidingskrediet herontwikkellocatie Stads Kantoor e.o. - Raadsvoorstel.](#)

[RIS 2022-0159548: 29 november 2022 Raadsbesluit Huis van Stad en Regio krediet en bestemmingsreserve Inrichting en Gebruik.](#) Vaststelling voorbereidingskrediet voor de proceskosten van het project inrichting, vorming van een reserve Huis van Stad en Regio, storting van € 721.000, - vanuit de Algemene reserve Stad ter dekking van het eigen aandeel van Dordrecht (als partner) in de proceskosten en de daarmee samenhangende begrotingswijziging. Raadsinformatiebrief - Terugkoppeling vragen over de inrichting van commissiealen, gesteld tijdens de raadscommissie Bouwend en bereikbaar Dordrecht, tijdens de consultatie van raadsleden als gebruikers van het Dordhuis.

[2022-0071537; datum 31 mei 2022 raadsbesluit uitvoeringskrediet sloop.](#)

[RIS 2558909; datum 14-07-2020 \(raadsinformatiebrief over Huis van Stad en Regio en Bibliotheek AanZet Toekomstvisie\).](#)

[2021-0080137; datum 13-07-2021 \(raadsbesluit additioneel bouwvolume op locatie van het Huis van Stad en Regio in te vullen met de functie kantoren\).](#)

[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 Locatie verplaatsing Stads kantoor, voornemen realisatie Huis van Stad en Regio en beschikbaar stellen van een krediet).

Hoe wordt dit betaald?

Het gevraagde krediet is als volgt opgebouwd. Op basis van het ontwerp bedragen de totale kosten van de losse inventaris en meubels op maat € 7.915.000,-. Voor casco-gerelateerd maatwerk (bijvoorbeeld pantry's en het Werkcafé) is binnen het al beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet van het deelproject casco een reservering opgenomen van € 1.500.000,-. De verwachte besparing door hergebruik van meubilair uit het stads kantoor bedraagt € 235.000,-. De aanwezige dekking in de exploitatiebegroting van de partners en de gemeente tezamen bedraagt op basis van de laatste berekeningen € 7.915.000,- (prijspeil ultimo 2025).

Voorstel aan de raad is een uitvoeringskrediet van € 8.475.000,- (prijspeil ultimo 2025, inclusief de bijbehorende risicovoorziening van 10%) beschikbaar te stellen in afwachting van de dekking uit exploitatiebegroting van de partners en hiertoe de begroting 2023 te wijzigen conform de bijgevoegde begrotingswijziging.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het project zal in het 3^e en 4^e kwartaal 2024 de Europese aanbesteding starten. De procedure zal naar verwachting lopen tot in de zomer van 2025. Een voornemen tot gunning zou - in de huidige planning, en behoudens het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet door de raad - bekend kunnen worden gemaakt in het najaar van 2025. Dit geeft leveranciers voldoende tijd om tijdig te leveren in voorbereiding op de ingebruikname van het Dordthuis.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 17 september 2024 inzake Beschikbaar stellen uitvoeringskrediet Inrichting en inventaris Dordthuis en begrotingswijziging;

gelet op artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een uitvoeringskrediet van € 8.475.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoeringskosten van het realiseren van de inrichting van het Dordthuis;

de begroting 2025 conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225027 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van