

Aan
de gemeenteraad

Datum 10 mei 2022
Zaaknummer 2022-0071537
Betreft Huis van Stad en Regio

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

Voorgesteld besluit

een uitvoeringskrediet te verlenen voor de werkzaamheden inzake sloop en bouwrijp maken van de bouwlocatie Huis van Stad en Regio ter grootte van € 2,1 miljoen, verdeeld in € 1.260.000,- (2022) en € 840.000,- (2023);

de afwaardering van de boekwaarde van de parkeergarage Veemarkt van € 1.673.000,- te dekken door een onttrekking uit de Egalisatiereserve Parkeervoorzieningen;

de afwaardering van de boekwaarde van de panden aan de Spuiboulevard van € 3.544.000,- te dekken door een onttrekking uit de reserve Afschrijving;

de begroting 2022 conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer BWN 222022 te wijzigen.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

In een hoogwaardig binnenstedelijk gebied aan de Spuiboulevard, met een beeldbepalende entree van de binnenstad, komt een duurzaam en flexibel Huis van Stad en Regio. De medewerkers van de gemeente Dordrecht, de Sociale Dienst Drechtsteden, de Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing/VVV Zuid-Holland Zuid werken straks samen om inwoners, klanten en bezoekers optimaal te bedienen.

Aan deze ambitie werken we al een aantal jaren. In de afgelopen jaren heeft de raad bij elke stap en elke fase een stempel kunnen drukken. Een cruciale mijlpaal was het principebesluit van december 2018 om nieuwbouw te plegen. In oktober 2020 heeft u een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de ontwerpfasen. In januari 2022 heeft u in een besloten bijeenkomst gedetailleerd kennis genomen van de financiële onderbouwing van het project en het Voorlopig Ontwerp vastgesteld. Het voorbereidingsproces van het Huis van Stad en Regio bevindt zich op dit moment bij de afronding van de fase van het Definitieve Ontwerp. Deze fase zal in juni worden afgerond.

In januari van dit jaar hebt u in het raadsvoorstel voor de vaststelling van het VO ook kennis genomen van het voornemen om in deze fase een uitvoeringskrediet voor sloop en bouwrijp maken aan te vragen. Dit raadsvoorstel is bedoeld om uitvoeringskrediet te verkrijgen om opdracht te kunnen geven voor de circulaire sloop en het bouwrijp maken. Uiteraard met het doel om deze werkzaamheden in juni 2022 te laten starten.

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

Het voorbereidings- en realisatieproces van het Huis van Stad en Regio verloopt volgens een strakke planning. De start van de daadwerkelijke realisatie is gepland op de overgang van het eerste en tweede kwartaal van 2023. Op dat moment moet een bouwrijpe locatie beschikbaar zijn voor de hoofdaannemer. Om aan deze planning te kunnen voldoen is het nodig om de sloopwerkzaamheden tijdig te starten. In de procesplanning is voorzien dat deze werkzaamheden in juni aanvangen.

Op de bouwlocatie bevinden zich op dit moment nog 3 gebouwen, te weten: het voormalige belastingkantoor, het voormalige kantoor van de Rabobank en de parkeergarage Veemarkt. Deze gebouwen moeten worden verwijderd en de locatie moet bouwrijp worden gemaakt. Voor de omschrijving van de werkzaamheden is een sloopbestek opgesteld. Dit document bevat een nauwkeurige omschrijving van de te slopen panden door middel van een circulaire sloopinventarisatie en veel archiefinformatie over de constructieve opbouw van de panden. Daarnaast bevat het bestek voorschriften waaraan het sloopproces moet voldoen.

Het bestek beperkt zich overigens tot de bovengrondse delen van de te slopen gebouwen. Onder het voormalige belastingkantoor bevindt zich ook nog een kelder. Voor het (gedeeltelijk) verwijderen van deze kelder zijn vele uitvoeringsmethodieken denkbaar. We willen graag gebruik maken van de uitvoeringstechnische kennis van de sloopaannemer te komen tot een optimale uitvoeringsmethode voor het (gedeeltelijk) verwijderen van deze kelder. Nadat de aanbesteding een winnaar heeft opgeleverd gaan we met deze partij in een kortdurend bouwteam de meest optimale werkwijze bepalen en de gedeeltelijke verwijdering van de kelder als aanvullende opdracht gunnen aan de sloopaannemer.

Met ons project streven wij naar een hoge mate van duurzaamheid en circulariteit. Deze ambitie is ook doorvertaald naar de aanbesteding van de sloop. We spreken dan ook van circulaire sloop en hebben de bedoeling om alle materialen in de aanwezige gebouwen voor vrijwel 100% terug te brengen in de bouwketen. We willen dat doen op een zodanige manier dat ons project bijdraagt aan de beperking van de uitstoot van CO2 en stikstof. De manier om dat te bereiken is het stimuleren van hoogwaardig hergebruik. In het aanbestedingsproces kennen we aan sloopmethodieken met hoogwaardig hergebruik een hogere waarde toe dan aan reguliere methodieken. Om dit onderscheid te kunnen waarderen maken we gebruik van instrumenten die zijn ontwikkeld door de Dutch Green Building Council en de gemeente Rotterdam (de zogenaamde 'slim-slopen-tool') en een uitwerking van deze tool voor betonconstructies die speciaal voor ons project is gemaakt.

Om de opdracht aan de sloopaannemer in de maand juni ook daadwerkelijk te kunnen verlenen is het noodzakelijk om te beschikken over een uitvoeringskrediet.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?***Aanbesteding moet nog plaatsvinden***

Op het moment dat dit raadsvoorstel is geschreven is de aanbesteding van de sloopwerkzaamheden nog niet afgerond. Het is nog niet bekend of de aanbesteding een passende inschrijving heeft opgeleverd. Het bouwteam om te bepalen op welke wijze de kelder gesloopt gaat worden zal pas na de gunning starten. De financiële uitkomst van gehele proces blijft dus nog enigszins onzeker. We hebben echter de verwachting dat het uitvoeringskrediet dat aan u gevraagd wordt toereikend zal zijn. Mocht dat onverhoopt toch niet het geval zijn zal een aanvullend krediet worden aangevraagd.

Sluiting parkeergarage Veemarkt

De sluiting en sloop van de parkeergarage Veemarkt is een vanzelfsprekende consequentie van de locatiekeuze voor het Huis van Stad en Regio. De sluiting leidt tot een reductie van het aantal parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de binnenstad. Deze past echter in de visie van de gemeente op de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad. Vanaf het moment van sluiting worden alternatieve parkeermogelijkheden aangeboden aan de huidige gebruikers van de parkeergarage

Tijdige verkrijging van een ontheffing om een gebouw met vleermuisverblijven te mogen slopen

In het bestaande 'Rabobankkantoor' zijn vleermuisverblijven aangetroffen. Dat betekent dat er bij de provincie Zuid-Holland een ontheffing aangevraagd moet worden om dit gebouw te mogen

slopen. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd en vervangende vleermuisverblijven zijn inmiddels aangebracht op het buurpand aan de Spuiboulevard. Wanneer de provincie de gebruikelijke termijnen hanteert zal de gemeente tijdig beschikken over deze ontheffing. Vanuit het project zal het proces bij de vergunning verlenende instantie nauwlettend worden gevolgd.

Complexe samenhang met andere projecten aan de Spuiboulevard

Het project Huis van Stad en Regio is een groot project en tegelijkertijd maar één van de projecten die in de komende tijd plaats zal vinden in het gebied. Op afzienbare termijn zal er sprake zijn van een complexe samenhang tussen de verschillende projecten. Om deze situatie te kunnen besturen is inmiddels vanuit het project Spuiboulevard een zogenaamd BLVC-kaderplan opgesteld. Een dergelijk plan gaat in op de aspecten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Een BLVC-plan geeft inzicht in de samenhang van de projecten en legt de basis voor goed omgevingsmanagement. De sloopaannemer zal dit BLVC-kaderplan voor zijn onderdeel verder uitwerken en mede zorgdragen voor een goede communicatie met de omgeving van het project.

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

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft intensief contact plaatsgevonden met omwonenden. Met name met een vertegenwoordiging van het belendende appartementencomplex Vereniging van Eigenaren De Nieuwe Poort is intensief gesproken over de onderlinge interactie tussen de beide gebouwen. Dat heeft er onder andere in geresulteerd dat overeenstemming is bereikt over de afstand tussen het plateaokantoor en de achtergevel van het appartementengebouw van de VVE. Ook over de wijze waarop de gevel van het appartementencomplex die vrijkomt na de sloop van het belastingkantoor zal worden afgewerkt heeft al veelvuldig overleg plaatsgevonden.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

De belangrijkste verband houdende besluiten zijn:

- 2021-0176518 datum 1 februari 2022 (Raadsbesluit vaststelling Voorlopig Ontwerp Huis van Stad en Regio)
- 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).
- 2020-0120376 raadsbesluit voorbereidingskrediet ontwerpfase en samenwerkingsovereenkomst partners
- RIS 2558909; datum 14-07-2020 (raadsinformatiebrief over Huis van Stad en Regio en Bibliotheek AanZet Toekomstvisie).
- RIS 2560668; datum 22-04-2020 (raadsinformatiebrief over huis van Stad en Regio, resultaat prijsvraag en verder proces).
- RIS 2546638; datum 07-04-2020 (Vaststellen Verkeersstructuurplan Spuiboulevard e.o.).
- 2020-0120376 raadsbesluit voorbereidingskrediet ontwerpfase en samenwerkingsovereenkomst partners.
- 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 Locatieverplaatsing Stadskantoor, voornemen realisatie Huis van Stad en Regio en beschikbaar stellen van een krediet).

Hoe wordt dit betaald?

Dordrecht bouwt 21.000 m² BVO voor het programma van het Huis van Stad en Regio met als gebruikers de gemeente Dordrecht, de Sociale Dienst Drechtsteden, de Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing. Daarnaast bestaat het project uit een parkeergarage van 170 plaatsen die het parkeerbedrijf gaat exploiteren en een additioneel kantoorvolume (de plateau kantoren) van circa 3.800 m².

De financiering van het gehele project is door u al vastgelegd in eerdere besluiten en reeds verwerkt in de meerjarenbegroting. Deze voorziet met ingang van 2024 in een toename van de gemeentelijke huisvestingslasten van € 1,7 miljoen structureel. Deze toename is toegelicht in het raadsvoorstel Huis van Stad en Regio van december 2018. De structurele huisvestingslasten leveren dekking voor de investering in het gedeelte van het gebouw dat door de gemeente Dordrecht gebruikt zal worden.

De kosten voor het aan de partners te verhuren programmadeel van het Huis van Stad en Regio worden gedekt door een marktconforme en kostprijsdekkende huur.

De kosten van het parkeerdeel worden gedekt uit de parkeereexploitatie zoals onderbouwd in de businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard. In een besloten bijeenkomst op 8 februari jl. is u gepresenteerd hoe o.a. de parkeergarage van het Huis van Stad en Regio kan worden bekostigd in het totaal van de parkeereexploitatie van het gebied.

De kosten voor de plateau kantoren worden gedekt uit een rendabele exploitatie door het vastgoedbedrijf van de gemeente Dordrecht, of door toekomstige verkoop aan een belegger.

Door uw raad zijn al kredieten verstrekt voor de voorbereidingskosten. Het nu gevraagde krediet is bestemd voor de uitvoeringskosten inzake sloop en bouwrijp maken. Het krediet maakt onderdeel uit van de stichtingskosten van het project en past binnen de eerder opgestelde begrotingen. De relatie tussen de stichtingskosten en de exploitatiekosten is al meerdere keren met u besproken tijdens besloten technische bijeenkomsten. Ook bij de voortgangsrapportage naar aanleiding van het Definitieve Ontwerp die wij kort na de zomer van 2022 aan u voor willen leggen, stellen wij voor om weer een toelichting te geven in een technische bijeenkomst.

Kredietaanvraag

Voor de uitvoering van de werkzaamheden inzake sloop en bouwrijp maken verzoeken wij uw raad een krediet ter grootte van € 2,1 miljoen beschikbaar te stellen.

Boekwaarde

De boekwaarde van de diverse panden staat geactiveerd op de balans. Door het slopen van de panden moeten de resterende boekwaarden afgewaardeerd worden per ultimo 2022. Dit betekent een afboeking van de boekwaarde van de parkeergarage Veemarkt van afgerond € 1.673.000,- en van de panden aan de Spuiboulevard (Rabobank en Belastingkantoor) van afgerond € 3.544.000,-.

Voor de panden aan de Spuiboulevard is reeds dekking vanuit de reserve Afschrijving. De afwaardering van de parkeergarage Veemarkt kan worden gedekt vanuit Egalisatiereserve Parkeervoorzieningen.

Exploitatie

De financiële effecten in de begroting met betrekking tot de te slopen panden worden voor 2022 meegenomen in de Bestuursrapportage en voor de daarop volgende jaren in de nog op te stellen meerjarenbegroting 2023 – 2027.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

De vooruitblik voor het gehele project is als volgt:

Start van de sloopwerkzaamheden	juni 2022
Voortgangsrapportage bouwvergunningsontwerp	september 2022
Kredietaanvraag uitvoering	februari/maart 2023
Start uitvoeringswerkzaamheden	einde eerste kwartaal 2023
Oplevering (gefaseerd)	eerste kwartaal 2025

Ingebruikname (gefaseerd)	medio 2025
---------------------------	------------

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 10 mei 2022 inzake Huis van Stad en Regio;

gelet op artikel 191, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een uitvoeringskrediet te verlenen voor de werkzaamheden inzake sloop en bouwrijp maken van de bouwlocatie Huis van Stad en Regio ter grootte van € 2,1 miljoen, verdeeld in € 1.260.000,- (2022) en € 840.000,- (2023);

de afwaardering van de boekwaarde van de parkeergarage Veemarkt van € 1.673.000,- te dekken door een onttrekking uit de Egalisatiereserve Parkeervoorzieningen;

de afwaardering van de boekwaarde van de panden aan de Spuiboulevard van € 3.544.000,- te dekken door een onttrekking uit de reserve Afschrijving;

de begroting 2022 conform bijgevoegde begrotingswijziging met nummer BWN 222022 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 222022 - Voorblad Raadsvoorstel Huis van Stad en Regio
2. BWN 222022 - AWN 52113 HvSR rubriek 6
3. BWN 222022 - AWN 52113 HvSR rubriek 7