

Aan
de gemeenteraad

Datum 30 september 2025
Zaaknummer 2025-0099081
Betreft Investeringsbesluit voor renovatie hoogbouw aan het
Achterom 103-121 te Dordrecht

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Bestuurlijk en Ondersteunend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Vastgoed - Vastgoed, Onderwijshuisvesting en Wijkaccommodaties
Auteur: Otto Verschoor
E-mail: o.verschoor@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Cees Boele
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

Twee uitvoeringskredieten van in totaal € 5.416.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen ten behoeve van de renovatie van het kantoorgedeelte (hoogbouw) van het Achterom en daarmee huisvesting van de GR- Sociaal te realiseren;

Naar aanleiding van beslispunt 1 de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen, conform de bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225048 en de meerjarenbegroting 2026 en verder in het voorjaar van 2026 via de perspectiefnota 2027 te wijzigen.

Deadline

De besluitvorming is essentieel om het proces van uitvoering en aansluitend de inhuizing tijdig aan te vangen en hierbij geen vertraging op te lopen. Het team is om die reden reeds gestart, gedekt vanuit het door uw gemeenteraad toegekende voorbereidingskrediet (á € 283.000,- middels de Perspectiefnota 2025), met de aanbesteding onder voorbehoud van definitieve goedkeuring voor de uitvoering door de gemeenteraad. De goedkeuring voor het uitvoeringskrediet is noodzakelijk om een definitieve huurovereenkomst op te stellen en te verstrekken aan de GR Sociaal ten behoeve van de huisvesting aan het Achterom.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De bevoegdheid tot het wijzigen van de begroting en het beschikbaar stellen van krediet ligt bij uw raad. Ons college is verantwoordelijk voor het verder uitwerken van de plannen en het verstrekken van de uitvoeringsopdrachten.

Wat is het doel?

Het doel is om de financiële impact van een BTW-risico rond het Dordthuis te verkleinen door een beperkter deel van de Sociale Dienst Drechtsteden (onderdeel van de GR-Sociaal) in het Dordthuis te huisvesten. Door uitsluitend de frontoffice-activiteiten van de GR-Sociaal in het Dordthuis te vestigen, wordt de verwachte BTW-schade van € 8,4 miljoen teruggebracht.

Daarnaast wordt met dit voorstel gemeentelijk vastgoed optimaal benut door de backoffice-activiteiten van de GR-Sociaal marktconform te huisvesten in het kantoorgebouw aan het

Achterom. Dit draagt bij aan het terugdringen van leegstand binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille en creëert investeringsruimte om verouderd gemeentelijk vastgoed te verduurzamen, in lijn met de doelstelling 'Klimaatneutraal Dordrecht 2040'. De nabijheid van het Achterom tot het Dordthuis bevordert een samenhangende bedrijfsvoering, een efficiënte benutting van vergaderfaciliteiten en ontwikkeling van de entree van de Dordtse binnenstad. Met deze investering wordt het gebouw toekomstbestendig gemaakt, waarbij de kosten worden gedekt middels de huurstroom vanuit de GR-Sociaal en andere huurders.

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

Beslispunt 1: Een uitvoeringskrediet van € 5.416.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen ten behoeve van de renovatie van het kantoorgedeelte (of hoogbouw) van het Achterom en daarmee huisvesting van de GR- Sociaal te realiseren.

De renovatie van het kantoorgebouw aan het Achterom is noodzakelijk om het gebouw geschikt te maken voor de huisvesting van de backoffice van de GR-Sociaal. Het gebouw, dat momenteel grotendeels leegstaat, verkeert in een verouderde staat waardoor het opnieuw verhuren zonder renovatie niet realistisch is. De renovatie omvat zowel bouwkundige als installatietechnische ingrepen en biedt kansen om het gebouw op verschillende aspecten te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Hiermee ontstaat een totale kantooroppervlakte van 5.600 m², waarvan 4.500 m² zal worden verhuurd aan de GR-Sociaal. De resterende oppervlakte van 1.100 m² is op dit moment verhuurd aan HBO Drechtsteden, met wie nog wordt gesproken over de definitieve voorwaarden na de renovatie.

De renovatie omvat onder andere de volgende ingrepen:

- Sloopwerkzaamheden: Alle overbodige en verouderde onderdelen worden verwijderd, waaronder binnenwanden, systeemplafonds, vloerafwerkingen, sanitair en een deel van de installaties. Dit is uitgewerkt in een gedetailleerde sloopomschrijving.
- Bouwkundige ingrepen: Het Technisch Programma van Eisen (TPvE) beschrijft de modernisering en verduurzaming van het gebouw. Dit omvat het herstellen of vervangen van gevels, vloeren en binnenwanden, met nadruk op energie-efficiëntie, veiligheid en een prettig binnenklimaat. De renovatie voldoet aan strikte normen zoals het Bouwbesluit en NEN-richtlijnen en draagt bij aan de ambities van een klimaatneutraal Dordrecht en een hoogwaardige binnenstad.
- Installatietechnische ingrepen: De technische installaties worden volledig gemoderniseerd. Dit omvat de vervanging van verwarmings- en koelinstallaties, luchtbehandelingssystemen, sanitaire voorzieningen en verlichting. De luchtkwaliteit wordt verbeterd volgens de eisen van Gezonde Kantoren Klasse B. Ook worden twee liften gerenoveerd en voorzien van moderne besturing en toegangscontrole.

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

Vertraging in planning en uitvoering:

Door een mogelijke uitloop in het proces kan de uithuizing van de Sociale Dienst in het Achterom vertraging oplopen. Dit kan tevens leiden tot een vertraging in de sloopwerkzaamheden van de Hellingen, wat gevolgen kan hebben voor de algehele projectplanning en kostenbeheersing. De voorbereidingen voor de renovatie zijn vóór het zomerreces 2025 gestart. De verwachting is dat inhuizing op het Achterom gelijktijdig plaats kan vinden met die van het Dordthuis. Dit maakt de locatie Hellingen op tijd vrij voor sloop en woningbouw, waarvoor het bestemmingsplan reeds is vastgesteld.

Marktconforme huurprijs en exploitatie:

Voor een van de huurders in het Achterom is gerekend met een marktconforme huurprijs, terwijl er nog geen huurovereenkomst is vastgelegd. Eventuele wijzigingen in deze huurprijs kunnen directe gevolgen hebben voor de totale exploitatie van het Achterom. Als alternatief scenario voor de oppervlakte die niet aan de GR-Sociaal wordt verhuurd is ook een woningbouwprogramma verkend, maar dit is technisch gezien niet combineerbaar met het hoofdgebruik als kantoor. Daarnaast is uit recent onderzoek naar kantoorbehoefte in Zuid-Holland gebleken dat Dordrecht een opgave heeft op de realisatie van kantoorruimtes in het gebied rond het Centraal Station. De leegstand van kantoorruimte is op dit moment ook laag, wat grotendeels een gevolg is van forse transformatie naar woningen en daarmee de onttrekking van bestaande kantoorruimtes met name

in het stationsgebied Dordrecht. Met dit voorstel wordt in ieder geval gezorgd dat we ook meters kantoor behouden.

Mismatch huur- en afschrijvingsperiode:

De huurperiode van 20 jaar en de afschrijvingstermijn van het casco van 25 jaar sluiten niet op elkaar aan. Dit vormt een risico wanneer de GR Sociaal na 20 jaar het Achterom verlaat, aangezien de boekwaarde door progressieve afschrijving nog aanzienlijk zal zijn.

Positief is dat de goede locatie van het Achterom en de noodzaak om installaties na 20 jaar te vervangen, het mogelijk opnieuw verhuren van het gebouw waarschijnlijk vergemakkelijken.

Aanvullende risico's:

De specifieke huurderswensen van de GR-Sociaal zijn nog niet uitgewerkt. Dit kan botsen met de uitgangspunten uit het casco.

Gelijktijdige besluitvorming hoogbouw en paviljoen

Op dit moment zijn de hoogbouw en het paviljoen installatietechnisch met elkaar verbonden. Uw raad ontvangt een separaat voorstel voor de renovatie van de hoogbouw als voor de herontwikkeling van het paviljoen. De technische verbondenheid maakt het van belang dat besluitvorming gelijktijdig plaatsvindt. Met de sloop van het paviljoen dienen de installaties met de hoogbouw losgekoppeld te worden.

Mitigeren van risico's

Invulling vrijkomende meters Dordthuis in relatie tot Noordendijk 248

De vrijkomende meters in het Dordthuis, door het uithuizen van de backoffice van de GR-Sociaal, worden in gebruik genomen door Bedrijfsvoering Drechtsteden. Dit biedt ruimte voor herontwikkeling van de locatie Noordendijk 248, passend bij de doelstellingen van het Energieplein. Het uitgangspunt is dat deze herontwikkeling kostendekkend wordt gerealiseerd. Hiervoor is een separaat project gestart met de voorbereiding en wordt uw raad separaat over geïnformeerd.

Met deze invulling wordt leegstand van twee grootschalige gemeentelijke vastgoedobjecten, Noordendijk 248 en Achterom, voorkomen. Daarnaast wordt het eerder genoemde BTW risico op de ontwikkeling van het Dordthuis beperkt en vertraging van de gebiedsontwikkeling Spuiboulevard voorkomen. Dit alles leidt tot een optimalisatie van de entree van de Dordtse binnenstad en de ontwikkeling van het Energieplein.

Conclusie

De transformatie van het Achterom biedt een oplossing voor de huisvestingsbehoefte van de GR-Sociaal, beperkt financiële risico's, en draagt bij aan de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Tegelijkertijd wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe ontwikkelingen op de locaties Hellingen en Noordendijk, waarmee de gemeente Dordrecht haar ambities op het gebied van duurzaamheid en stedelijke ontwikkeling verder kan realiseren.

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

Gedurende een periode van zes maanden is intensief afgestemd met de GR-Sociaal over de demarcatie tussen casco- en inbouwwerkzaamheden. Deze afstemming heeft geleid tot een schriftelijke vastlegging van de demarcatie. Het inbouwpakket van de GR-Sociaal is echter nog niet uitgewerkt. Het inpassen van deze huurders wensen kan nog voor vertraging zorgen als deze niet passen binnen de casco renovatie.

Daarnaast is er overleg gevoerd met HBO Drechtsteden als de andere huurder van het kantoorgebouw. Met deze partij zijn nog geen definitieve afspraken vastgelegd.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de omgeving via de gebruikelijke participatieprocessen worden betrokken, zodat ook zij tijdig geïnformeerd en betrokken worden bij de ontwikkelingen.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Fiscale positie GR Sociaal en effecten Dordthuis - Collegevoorstel.

Fiscale positie GR Sociaal en effecten Dordthuis - deel 2 - Collegevoorstel.

Perspectiefnota 2026 – [2025-0054500](#)

Hoe wordt dit betaald?

Het gevraagde uitvoeringskrediet is als volgt opgebouwd. Op basis van het ontwerp bedragen de totale kosten van renovatie van het casco € 1.749.000,- (inclusief BTW en onvoorzien). Voor de vervanging van installaties is binnen het gevraagde uitvoeringskrediet een bedrag van € 3.667.000,- (inclusief BTW en onvoorzien) opgenomen. De casco renovatie wordt in 25 jaar afgeschreven, voor de installaties geldt een vervangingstermijn van 20 jaar. Middels dit voorstel wordt € 5.416.000,- inclusief BTW aangevraagd.

Via de perspectiefnota (2025-0054500) is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 283.000 ter dekking van de voorbereidingskosten.

Tezamen vormen deze ramingen een krediet van in totaal € 5.699.000,- incl. btw (prijsspeil ultimo 2025, inclusief de bijbehorende risicovoorziening van 10%).

De hieruit voortvloeiende kapitaallasten en bijbehorende exploitatielasten - komen ten laste van het Product Vastgoed. De dekking komt voort uit de toekomstige huurstream.

In de kostprijs dekkende huurberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Exploitatieperiode overeenkomend met de termijn van de huurovereenkomst, zijnde 20 jaar; na afloop van 20 jaar wordt opnieuw bekeken of het pand nodig is voor de beleidsuitvoering en zullen de installaties al dan niet worden vervangen.
- Vervangingen met een cyclus van meer dan 20 jaar zijn niet meegenomen; zo is de vervanging van glas, kozijnen en de elektriek van de zonwering in jaar 2042 niet meegenomen.
- Progressieve afschrijvingsmethode om het pand tijdens de huurperiode kostendekkend te exploiteren en de zogenaamde badkuip te voorkomen. Een badkuip is het tekort wat zich in de eerste periode van een exploitatie kan voordoen wanneer een kostprijs wordt gehanteerd welke is berekend over de gehele exploitatieperiode. Het gemeentelijk vastgoedbeleid schrijft voor dat de badkuip bij aanvang gedekt moet worden om vanaf jaar 1 een kostendekkende huur te hebben. Met de voorgestelde methode wordt hier invulling aan gegeven.

De benodigde afboeking van bestaande boekwaarden ad. € 647.830 wordt gedekt vanuit de reeds in de Perspectiefnota 2026 toegekende budget van € 1.545.000.

In lijn met deze huurafspraken wordt voorgesteld om de gewijzigde exploitatiebegroting van het Achterom via de perspectiefnota 2027 in de meerjarenbegroting 2026 te verwerken.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Indien uw raad het uitvoeringskrediet beschikbaar stelt, wordt gestart met de definitieve aanbesteding van de werkzaamheden voor de renovatie van de hoogbouw. De huurovereenkomst met definitieve huurprijs wordt aan de GR Sociaal voorgelegd en de documenten worden ondertekend. De renovatie zal naar verwachting starten in februari 2026 en juli 2026 worden opgeleverd. Verder worden de gesprekken met de andere huurder gestart om de toekomstige situatie vast te leggen.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 september 2025 inzake Investeringsbesluit voor renovatie hoogbouw aan het Achterom 103-121 te Dordrecht;

b e s l u i t :

Twee uitvoeringskredieten van in totaal € 5.416.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen ten behoeve van de renovatie van het kantoorgedeelte (hoogbouw) van het Achterom en daarmee huisvesting van de GR- Sociaal te realiseren;

Naar aanleiding van beslipunt 1 de begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen, conform de bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 225048 en de meerjarenbegroting 2026 en verder in het voorjaar van 2026 via de perspectiefnota 2027 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. BWN 2025048 - Voorblad Achterom renovatie hoogbouw.xlsx
2. BWN 225048 - Rubriek 7 Achterom renovatie hoogbouw.pdf