Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Aan
de gemeenteraad

Datum 21 december 2021
Zaaknummer 2021-0176518

Betreft Vaststellen voorlopig Ontwerp van Huis van Stad en Regio

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Management & Ondersteuning - Projectmanagement
Auteur: Anne Bossers
E-mail: a.bossers@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Rinald van der Wal
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit
het Voorlopig Ontwerp van Huis van Stad en Regio vast te stellen als basis voor verdere uitwerking in een Definitief Ontwerp;

kennis te nemen van het voornemen om voor het project een projectspecifieke lening af te sluiten.

Raadsvoorstel
Wat is het doel?
Dordrecht en de Drechtsteden hebben ambities. Dit vraagt om vernieuwende ideeën, passend bij de toekomst. Een sterk huis voor onze stad en de Drechtsteden. In de komende jaren verrijst aan de Spuiboulevard een beeldbepalend gebouw waar inwoners, medewerkers, ondernemers, partners en toeristen voor dynamiek zorgen. De medewerkers van de gemeente Dordrecht, de Sociale Dienst Drechtsteden, de Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing/VVV Zuid-Holland Zuid worden de nieuwe bewoners. Zij werken samen om inwoners, klanten en bezoekers optimaal te bedienen. Het wordt een gebouw dat de toon zet in het gebied; een ontmoetingsplek van verschillende functies waardoor veel mensen en partijen verbonden worden. 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.

Aan deze ambitie werken we al een aantal jaren. Het is een intensief traject, met een intensieve betrokkenheid van de raad. 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. De prijsvraagprocedure heeft geleid tot de keuze voor een prijswinnend plan van architectenbureau Schmidt Hammer Lassen. In oktober 2020 heeft u een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de ontwerpfasen. Het voorbereidingsproces van het Huis van Stad en Regio bevindt zich op dit moment bij de afronding van de fase van het Voorlopige Ontwerp; een belangrijke fase in het ontwikkelingsproces.

In juli van dit jaar bent u in raadsinformatiebrief (2021-0083759) geïnformeerd over de voortgang van het project Huis van Stad en Regio. Daarbij is door u ook het besluit genomen om het additionele programma in eigen beheer te realiseren als kantoren. Bij de behandeling van het raadsvoorstel hebt u aangegeven nauw betrokken te willen zijn bij de voortgang van het proces. Daarbij hoort ook het vaststellen van het Voorlopige Ontwerp. In dit raadsvoorstel leggen wij het Voorlopige Ontwerp ter vaststelling aan u voor.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?
Het ontwerp is een getrouwe uitwerking van het prijswinnende plan
Het prijsvraagontwerp is tot stand gekomen op basis van het ambitiedocument (Gebiedsvisie Spuiboulevard e.o. d.d. 20-09-2018) en het prijsvraagreglement (Prijsvraag Huis van Stad en Regio Dordrecht d.d. 24-04-2019). Beide documenten vormden ook de basis voor het Programma van Eisen dat indertijd in een parallel proces met het prijsvraagproces tot stand is gekomen. Een prijsvraagontwerp is altijd een ontwerp op hoofdlijnen en doorgaans niet of zeer beperkt onderbouwd met adviezen van gespecialiseerde ingenieurs op het gebied van constructies, technische installaties of bouwfysica. Er bestaat daardoor altijd een risico dat beelden die worden gepresenteerd tijdens de wedstrijd, bij nader onderzoek in de praktijk niet kunnen worden gerealiseerd. Of een prijsvraagontwerp daadwerkelijk op een getrouwe wijze kan worden uitgewerkt, kan derhalve pas blijken in de Voorlopig Ontwerpfase. In deze fase werken de opdrachtgever en de architect nauw samen met de gespecialiseerde ingenieurs die in deze fase wel onderdeel uitmaken van het ontwerpteam.

Het ontwerpproces van het Huis van Stad en Regio is daadwerkelijk gestart in mei 2021, nadat de Europese aanbesteding voor de ingenieursdiensten was afgerond en het ingenieursteam kon worden gecontracteerd. Vanaf dat moment kon het prijswinnende plan verder worden uitgewerkt op basis van het Programma van Eisen. Het ontwerpproces is een intensief en interactief proces waarin veel creativiteit wordt ingebracht. Het is daarbij gelukt om het plan uit te werken op een zodanige wijze dat er sprake is van een getrouwe uitwerking van het winnende prijsvraagontwerp. Dit ontwerp is reeds aan u door de architect gepresenteerd.

Het ontwerp van de inbouw is tot stand gekomen in nauw overleg met de toekomstige gebruikers
We hebben grote ambities met het nieuwe gebouw als inspirerende ontmoetings- en werkplek. Die ambities gaan we realiseren in nauw overleg met de toekomstige gebruikers. Goede communicatie met de gebruikers is cruciaal voor het succesvolle toekomstige functioneren. Naast de gemeente Dordrecht zijn ook de Sociale Dienst Drechtsteden (SDD), Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing en partners toekomstig gebruiker. In de Voorlopig Ontwerpfase heeft een intensief proces plaatsgevonden met vele workshops, waarin actieve interactie plaats kon vinden tussen architect, adviseurs, gebruikers en interne specialisten van de gemeente, het SCD of de partners. Daarbij is gewerkt in 3 themagroepen, te weten:

- Publieke Dienstverlening.
- Werken en Vergaderen.
- Faciliteiten en logistiek.

Elk van de thema groepen heeft meerdere ontwerpcycli doorlopen met de volgende stappen: workshop met presentatie van een voorstel door de architect, interactie tijdens de bijeenkomst, gestructureerde feedback met behulp van een reviewdocument, verwerking van de feedback door de architect in een aangepast voorstel. Meerdere rondes hebben het ontwerp van de inbouw telkens verbeterd. Daarmee hebben de toekomstige gebruikers geconstateerd dat het gebouw goed indeelbaar is en kan voldoen aan de huidige en toekomstige eisen. Uiteraard zijn er op onderdelen nog verbeteringen mogelijk en zal er naar verwachting in de komende tijd ook nog sprake zijn van voortschrijdend inzicht bij de gebruikers.

Het zojuist omschreven proces heeft ook geleid tot een toedeling van de totale ruimte aan de afzonderlijke partners. Daarbij heeft elk van de partners een aantal ruimtes voor ‘eigen gebruik’, maar worden veel algemene en specifieke ruimtes gezamenlijk gebruikt.

Het ontwerp is flexibel en biedt mogelijkheden voor een 'post-Covid' kantooromgeving
Van corona zijn we helaas voorlopig nog niet af. Ruim anderhalf jaar werken de meeste medewerkers grotendeels vanuit huis en lijkt bij terugkeer half op kantoor, half thuis werken de norm te worden. Werken op kantoor is minder vanzelfsprekend en gelijktijdige aanwezigheid van een heel team of afdeling eerder uitzondering dan regel. Samenwerking vindt veel vaker in hybride vorm plaats, waarbij collega's deels fysiek aanwezig zijn en deels virtueel deelnemen. Deze hybride manier van werken vraagt om een andere visie op nieuwe werkplektypologieën en audiovisuele middelen op de werkplek.

Hybride werken biedt mogelijkheden om de organisatie efficiënter te huisvesten. In de nieuwe werkomgeving zijn ook een hogere belevingswaarde en een beter comfortniveau gewenst om medewerkers aan het kantoor te blijven verbinden. Met meer ruimte voor ontmoeting, sociale interactie, samenwerking en kennisdeling. En tegelijkertijd met betere oplossingen voor individueel werken in een dynamische setting, videobellen en andere nieuwe hybride vormen van werken.

Het Voorlopig ontwerp van het Huis geeft aan hoe het besloten deel van de werk-/vergaderplekken ingedeeld kan worden volgens het princiep van "rumoer naar rust". En hoe bouwkundig de inrichting horizontaal en verticaal met elkaar verbonden worden. Met een mix aan open vloeren, concentratieruimtes, standaard werk- en aanlandplekken, projectruimtes, informele ontmoetingszitjes, pantry' s, duidelijke zichtlijnen en grote raampartijen.

In het Definitief Ontwerp van het Huis van Stad en Regio zal op basis van een geactualiseerde werkstijlanalyse concreter invulling worden gegeven aan het soort en aantal werk/vergaderplekken.

Als in die periode ook de besluitvorming van de huisvesting van de GRD dochters heeft plaatsgevonden, kunnen de ruimtelijke consequenties in beeld worden gebracht van het aantal medewerkers dat in het Huis werkzaam kunnen zijn, dan wel in de benodigde m2 van de campus.

Het ontwerp voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente
Het ontwerp voldoet aan de hoge duurzaamheidseisen die door u in het ambitiedocument en het prijsvraagreglement zijn gesteld. Daarmee geven wij ook inhoud aan de voorbeeldrol van de gemeente. Deze eisen zijn uitgewerkt in het programma van Eisen en hebben betrekking op vrijwel alle aspecten van duurzaamheid. In het onderstaande gaan wij hier kort op in.

- BREEAM: Door het ontwerpteam is het meetinstrument BREEAM gebruikt als ontwerptool. Bij dit instrument geeft de totaal score inzicht in gezondheid en welzijn, energie, water, transport, materialen, afval, landschap en ecologie, vervuiling en management. We stellen als eis om BREEAM 'Excellent' (vier sterren) te zijn, met een streven naar 'Outstanding' (de hoogst haalbare score van vijf sterren). Met deze methodiek bewaken we duurzaamheid over meerdere thema's. het ontwerpteam heeft in de VO-fase een scan uitgevoerd en het ontwerp voldoet aan de gestelde doelen. Onze score bevindt zich in het overgangsgebied tussen excellent en outstanding.
- Energiegebruik: We zetten in op een gasloos, energiezuinig gebouw dat gebruik maakt van lokale, duurzame bronnen voor warmte, koude en elektriciteit. De ambitie is om evenveel energie op te wekken als dat er verbruikt wordt door het gebouw om zo een energieneutraal gebouw te ontwerpen. Deze doelstelling wordt behaald door toepassing van Warmte- en Koude opslag in de bodem, zeer hoge isolatieswaardes, energiezuinige installaties en verlichting en grootschalige opwekking van zonne-energie op alle daken. Ook worden de gevels van het plateauprogramma en de ombouwen van de luchtbehandelingskasten op het dat voorzien van zonnepanelen.
- Circulariteit: Voor het ontwerp van het Huis van Stad en Regio maken we gebruik van circulaire principes waarbij zoveel mogelijk secundaire en hernieuwbare grondstoffen in gesloten kringlopen blijven. We zorgen voor een goede documentatie van de materialen en voor een goede 'losmaakbaarheid' waardoor materialen na gebruik in het Huis van Stad en Regio een tweede leven kunnen krijgen. Parallel aan het ontwerp worden de bestaande panden op de locatie gesloopt. We zetten in op het 'oogsten' van het gebouw, waarbij alle we alle waardevolle grondstoffen herwinnen en geschikt maken voor hergebruik in de keten.
- Milieubelasting: De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Door het bepalen van de LevensCyclusAnalyse kan een waarde worden toegekend. Voor ons project bestaat geen wettelijke eis. We hebben onszelf een ambitieus doel gesteld om te voldoen aan een maximale milieubelasting per m2 BVO van € 0,60 en gaan dit doel behalen;
- Klimaatadaptie en biodivers vergroenen: Voor de onderwerpen klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit zijn de richtlijnen uit het convenant klimaat adaptief bouwen gebruikt als input voor het programma van eisen. Een klimaatbestendige leefomgeving stelt dat het projectgebied om moet kunnen gaan met heftige regenbuien maar ook met perioden van

droogte. Ons project bevat diverse voorzieningen om regenwater vast te houden en te voorkomen dat regenwater snel in het riool terecht komt.

- Biodiversiteit: met ons project scheppen wij nieuwe voorwaarden voor biodiversiteit door reeds aanwezige soorten flora en fauna te behouden en te versterken. Wij creëren voorwaarden om nieuwe biotopen tot stand te brengen voor vogels, vleermuizen en insecten. Het integreren van verticale tuinen, groene daken en vogel- en vleermuiskasten in het ontwerp draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in de gebiedsontwikkeling van de Spuiboulevard.
- Gezondheid: Vanuit goed werkgeverschap is het een vereiste om een gezond gebouw te realiseren en maatregelen te treffen en zo talentvolle medewerkers vast te houden, aan te trekken, en de kosten van ziekteverzuim te reduceren. Het Huis van Stad en Regio gaat bijdragen aan een mensgerichte werk- en verblijfsomgeving. Voor dit aspect gebruiken we het meetinstrument Fitwel. Al bij het opstellen van het programma van eisen zijn specifieke doelen aangegeven waar de werkomgeving aan zal voldoen.

Het ontwerp past binnen de financiële kaders die door de raad zijn vastgesteld
Het ontwerp past binnen de financiële kaders die de gemeenteraad in 2018 (RIS 2173455; datum 18-12-2018 raadsbesluit locatieverplaatsing Stadskantoor, voornemen realisatie Huis van Stad en Regio en beschikbaar stellen van een krediet) en 2020 (2020-0120376 raadsbesluit voorbereidingskrediet ontwerpfase en samenwerkingsovereenkomst partners) heeft geformuleerd. De huisvestingslasten van de gemeente Dordrecht bedragen in de nieuwe situatie die in 2025 zal ontstaan niet meer dan het door u gestelde maximum van € 3,3 miljoen per jaar (prijspeil 2024). Over de gedetailleerde onderbouwing van de huisvestingslasten en de achterliggende begrotingen bent u in een besloten bijeenkomst geïnformeerd.

Het ontwerp bevat een parkeergarage met 170 plaatsen die geschikt is als publieksgarage
De parkeergarage bij het Huis van Stad en Regio was in eerste instantie voorzien als stallingsgarage met 200 plaatsen, met name bedoeld voor abonnementhouders. Recentelijk is besproken dat een toekomstige openstelling als openbare parkeergarage de exploitatiemogelijkheden van de garage zal verbeteren en tegemoet kan komen aan een toekomstige vraag vanuit de binnenstad. In dat kader is ook de benaderingsroute gewijzigd. In eerste instantie was in het verkeersstructuurplan de benadering voorzien vanaf de Muijs van Holystraat. Inmiddels is voorgesteld dat de benadering vanaf de Spuiboulevard plaats zal vinden.

In de (ruimtelijke) normering bestaan verschillen tussen stallingsgarages en openbare parkeergarages. Openbare parkeergarages kennen een ruimere opzet. In overleg met de afdeling parkeren van de gemeente is een lay out ontwikkeld die in de toekomst ook het gebruik als openbare parkeergarage garage mogelijk maakt. Deze parkeergarage biedt plaats aan circa 170 parkeerplaatsen. Dit aantal is weliswaar lager dan eerder geprognosticeerd, maar de exploitatiemogelijkheden van deze plaatsen zijn beter dan de parkeerplaatsen van een stallingsgarage.

Het plateauprogramma is ontworpen als marktconform kantoor gebouw
Het plateauprogramma bestaat met een oppervlakte van circa 3.500 m2 uit een vijftal moderne kantoorvloeren die in principe afzonderlijk van elkaar verhuurd kunnen worden. Op dit moment bestaat het idee dat een gedeelte van het plateauprogramma zal worden gebruikt door handhaving en verkeer. Daarnaast wordt op dit moment onderzocht of ook onderdelen van de toekomstige servicegemeente Dordrecht eventueel onderdak kunnen vinden in de plateaukantoren.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?
Geen huurovereenkomst maar een 'Ruimte- en Dienstenovereenkomst'
In een eerdere fase is al met u besproken dat zich mogelijk een fiscaal probleem kan voordoen in de relatie tussen de gemeente Dordrecht en de Sociale Dienst Drechtsteden. Dit probleem kan er toe leiden dat de gemeente Dordrecht een gedeelte van de BTW van de investering niet in vooraftrek kan brengen. Hierdoor ontstaat voor partijen een potentieel nadeel van enkele miljoenen. In overleg met onze fiscale adviseur en na verkennend overleg met de inspecteur van belasting is een fiscale structuur ontwikkeld waarmee dit potentiële nadeel waarschijnlijk kan worden vermeden. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeente Dordrecht aan de SDD (en waarschijnlijk ook aan de andere partners) een overeenkomst aan zal bieden waarin de gemeente

ruimte beschikbaar stelt, die voor een deel door de betreffende partner zelf gebruikt kan worden en voor een gedeelte in gezamenlijkheid. Daarnaast biedt de gemeente tegelijkertijd diensten aan in de vorm van schoonmaak, beveiliging, energiemanagement, afvalverwijdering en dergelijke. Een dergelijke overeenkomst wordt op dit moment in concept voorbereid en na afstemming met de partners voorgelegd aan de belastinginspecteur.

Overigens leidt deze werkwijze en de overeenkomst naar verwachting niet tot extra complexiteit. Gezien de aard van het gebouw en de wens van partijen om samen te werken, ligt een dergelijke werkwijze ook zonder fiscale aanleiding al voor de hand.

Risicomanagement
Vanuit beheersing van het project wordt in elke fase een risicosessie gehouden op de elementen geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit. Daar waar nodig worden beheersinstrumenten ingezet ter beheersing van specifieke risico's. Ook in deze fase heeft een dergelijke analyse plaatsgevonden. De belangrijkste risico's zijn als volgt geduid.

Toekomstige gebruikers moeten goed worden meegenomen in het ontwerpproces
Het leveren van tijdige en professionele input vanuit de toekomstige gebruikers is cruciaal voor toekomstig succesvol functioneren. Tegelijkertijd ontbreekt het gebruikers soms aan tijd en kennis om de juiste inbreng te kunnen leveren. Gedurende de VO-fase is gewerkt met workshops en themagroepen. In de komende fase zal de interactie tussen de themagroepen 'Publieke Dienstverlening', 'Werken en Vergaderen' en 'exploitatie en beheer' verder worden geïntensiveerd en geprofessionaliseerd. Elk van de themagroepen komt onder leiding te staan van een deskundige trekker. Deze inhoudelijke trekkers leveren samen met de coördinerende vertegenwoordigers van elke partner input in het ontwerpteam inbouw. Om deze samenwerking goed te borgen is een projectmatige governance ingericht met een nauwkeurige beschrijving van rollen, taken en verantwoordelijkheden.

Beschikbaarheid van aannemers, materialen en daarmee samenhangende prijsstijgingen
Op dit moment is de bouwmarkt door allerlei omstandigheden erg onrustig. Diverse materialen zijn schaars. Dat kan leiden tot hoge prijzen en lange levertijden. Deze omstandigheden zijn door opdrachtgevers nauwelijks te beïnvloeden. Waar dat mogelijk is houden we flexibiliteit in het ontwerp, zodat wisseling van materialen in een laat stadium nog mogelijk is. Ook houden we nauw contact met de markt en bepalen daarmee het moment waarop de prijsvorming het beste plaats kan vinden. Dat alles neemt niet weg dat de gemeente zich in de toekomst geplaatst kan zien voor tegenvallende aanbestedingsresultaten en vertraging. Met u is reeds besproken dat het financieel kader in zekere mate kan voorzien in tegenvallers.

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 en daarmee de vleermuisverblijven te vernietigen. 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 en zal er vanuit het project Spuiboulevard een zogenaamd BLVC-plan worden opgesteld. Een dergelijk plan gaat is 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.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?
Bij de totstandkoming van het prijsvraagontwerp is een intensief participatietraject doorlopen. In deze fase heeft niet opnieuw een participatie met de gehele Dordtse bevolking plaatsgevonden.

Daarentegen kende deze fase een intensieve participatie vanuit de toekomstige gebruikers. Over deze participatie hebben wij in het voorgaande al verslag uitgebracht.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft intensief contact plaatsgevonden met omwonenden. Met name met een vertegenwoordiging van de 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 plateaukantoor en de achtergevel van het appartementengebouw van de VVE.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- RIB 2021-0083759.
- RIB 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 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?

De financiering van het gehele project is door u al vastgelegd in eerdere besluiten.

De toename van € 1,7 miljoen structureel op de huisvestingslasten is toegelicht in het raadsvoorstel Huis van Stad en Regio van december 2018. De bovengenoemde structurele toename van Dordtse huisvestingslasten bij nieuwbouw is door de raad als kader meegegeven bij de ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio. Naast kapitaallasten voor casco, inbouw en inrichting zijn ook onderhoud, vervanging, schoonmaak, energie, bewaking e.d. meegenomen. Hiermee sturen we op de totale Life Cycle Cost (LCC) over de gehele veertigjarige looptijd van de exploitatie. Dordrecht bouwt 21.000 m2 BVO voor het programma van het Huis (met gebruikers Dordrecht, GRD, Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing) en een parkeergarage van 170 plaatsen (die het parkeerbedrijf gaat exploiteren).

Genoemde onderdelen worden uit verschillende bronnen bekostigd c.q. gedekt. De kosten voor het te verhuren programmadeel van het Huis worden gedekt door een marktconforme en kostprijsdekkende huur met de gebruikers. Het deel voor de eigen huisvesting van Dordrecht (Dordrecht als gebruiker) valt binnen de maximale stijging van € 1,7 miljoen extra huisvestingslasten. De kosten van het parkeerdeel worden integraal meegenomen en gedekt in de businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard. De kosten voor de plateaukantoren worden gedekt uit een rendabele exploitatie door het vastgoedbedrijf van de gemeente Dordrecht, of door toekomstige verkoop aan een belegger. De kosten voor de inbouw worden gedekt door een kostendekkende opslag op de huur die aan de partners in rekening wordt gebracht.

Voor het project zal een projectspecifieke lening worden afgesloten, waarbij het rentepercentage van de lening wordt toegerekend aan het project.

Kredietaanvraag
Bij de vaststelling van het Voorlopig Ontwerp is geen aanvullende kredietaanvraag benodigd.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?
De belangrijkste mijlpalen voor de komende tijd zijn:

- kredietaanvraag sloopwerken: mei 2022;
- start van de sloopwerkzaamheden: juni 2022;
- voortgangsrapportage t.b.v. raad bij bouwvergunningsontwerp (incl. financiën en planning): september 2022;
- voortgangsrapportage t.b.v. raad bij aanbestedingsontwerp (incl. financiën en planning): december 2022;
- kredietaanvraag uitvoering: februari/maart 2023;
- start uitvoeringswerkzaamheden: einde eerste kwartaal 2023;
- opleveringen (gefaseerd): eerste kwartaal 2025;
- ingebruikname (gefaseerd): medio 2025.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Zaaknummer 2021-0176518

De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 21 december 2021 inzake Vaststellen voorlopig Ontwerp van Huis van Stad en Regio;

b e s l u i t :

het Voorlopig Ontwerp van Huis van Stad en Regio vast te stellen als basis voor verdere uitwerking in een Definitief Ontwerp;

kennis te nemen van het voornemen om voor het project een projectspecifieke lening af te sluiten.

Aldus besloten in de vergadering van