

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 september 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0120376
Betreft Huis van Stad en Regio, Kredietaanvraag t/m aanbesteding gereed

Vergadering van Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Kernteam/Opgave: Opgaven - Concernopgaven
Auteur: Denise Londt
E-mail: d.londt@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Frank Sieuwerts
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

als vervolg op eerdere raadsbesluiten en passend binnen het vastgestelde financieel kader (een structurele stijging van € 1,7 mio op huisvestingslasten voor Dordrecht) een voorbereidingskrediet van € 7.270.000 beschikbaar te stellen voor het vervaardigen van een aanbesteding gereed plan voor de realisatie van het Huis van Stad en Regio inclusief parkeergarage;

de begroting 2020 conform bijgevoegde BWn 220023 te wijzigen en de begroting 2021 en 2022 binnen in bovengenoemd besluit gesteld kader te wijzigen via de 1e verzamelwijziging 2021;

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

In april van dit jaar bent u in raadsinformatiebrief (RIS 2560668) geïnformeerd over het prijswinnende plan van Schmidt Hammer Lassen, over de gelieerde parallelle processen ten aanzien van de grotere gebiedsontwikkeling Spuiboulevard, de toekomstvisie van Bibliotheek AanZet en over de vervolgstappen te nemen ter voorbereiding op de start van de volgende fase (namelijk het Voorlopig Ontwerp) in het proces Huis van Stad en Regio.

In dit raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor het doorlopen van de fases tot en met aanbesteding gereed plan. Een krediet dat geldt als onderdeel van de benodigde reeks kredieten voor de ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio. Het voorbereidingskrediet zal na realisatie worden geactiveerd en past binnen het vastgestelde financieel kader van de Dordtse huisvestingslasten bij nieuwbouw, zoals benoemd in het raadsbesluit van 18 december 2018. Onderdeel van het voorbereidingskrediet is ook het ter hand nemen van de ontwerpfase van de parkeergarage ter vervanging van de Veemarktgarage en een fietsstalling. De ontwikkeling van de parkeergarage en de financiering daarvan loopt via de businesscase Parkeervoorzieningen Spuiboulevard die dit najaar aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. In de businesscase Parkeren wordt er vanuit gegaan dat gebruikers en bezoekers van het Huis, indien zij gebruik van deze parkeergarage maken, dat doen tegen betaling van de geldende tarieven. Dat is overigens net als nu ook al het geval is en heeft derhalve geen kostenverhogend effect op de huisvestingslasten c.q. begroting van partijen.

Samen met de toekomstige gebruikers van het Huis van Stad en Regio, te weten, Gemeenschappelijke Regeling Drechtsteden (GRD), Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing en partners is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met daarin afspraken over vastgestelde (financiële) uitgangspunten, rollen en verantwoordelijkheden in de realisatie van het Huis en samenwerking in de volgende fase. In de komende twee jaar wordt het voorlopig ontwerp, het definitief en het technisch ontwerp afgerond op basis van de (financiële) kaders die u heeft meegegeven en wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tweede helft 2021 en eerste kwartaal 2022 -voorafgaand aan de fase van het technisch ontwerp- zal een aannemer geselecteerd worden zodat deze kan deelnemen in deze fase opdat tijdig voldoende zekerheid bestaat dat het ontwerp ook binnen de kaders gerealiseerd kan worden. Hierna volgt het moment dat we u vragen om het uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen.

Voor de planning verwijzen we u naar bijlage 2.

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

Het project Huis van Stad en Regio staat gesteld de volgende fase in te gaan. Een greep uit de ontwikkelingen: het winnende plan is bekend. De architect heeft een eerste optimalisatieslag op het plan gemaakt waarbij de inbedding in de gebiedsontwikkeling een integraal onderdeel is (denk aan de hernieuwde parkeervoorziening Veemarkt en de additionele woningen in het plan). De partners hebben in gezamenlijkheid gewerkt aan de verdere uitwerking hoe de toekomstige samenwerking en het gebruik van het gebouw gestalte zou moeten gaan krijgen. De flexibiliteit die we moeten hebben ten aanzien van Covid-19 gevolgen wordt onderkend en is ingebouwd in het proces. De partners hebben in een overeenkomst neergezet hoe de samenwerking in de ontwerpfases vorm gaat krijgen en commitment uitgesproken ten aanzien van de huurprijs en huurtermijn. De benodigde aanbestedingsprocedures om de adviseurs en expertise aan te trekken worden opgestart en interne vakdisciplines worden toegevoegd om het team compleet te maken.

Al deze activiteiten hebben geleid tot het moment dat we gesteld staan het plan tot verdere ontwikkeling te brengen, waartoe we de kredietaanvraag voorleggen. Hieronder gaan we op een aantal aspecten in:

Prijswinnend plan

Via een Europese aanbesteding is gekomen tot een winnend plan. De architect heeft, in reactie op aanbevelingen van de vakjury, een eerste optimalisatieslag op het plan gemaakt, waarbij het onderwerp 'parkeren' een belangrijk vraagstuk was. Het vanuit parkeerbedrijf in de prijsvraag opgenomen budget voor het realiseren van een garage met 200 parkeerplaatsen werd weliswaar niet overschreden, maar het beheer van het mechanisch parkeren zoals de architect voorstelde in het oorspronkelijke prijsvraagontwerp betekende te hoge exploitatielasten (gekapitaliseerd € 4.8 mio) voor het parkeerbedrijf. Het ontwerp bleek aanpasbaar tot een traditionele bovengrondse vlakke vloer garage in twee lagen met dientengevolge voor parkeerbedrijf gebruikelijke exploitatielasten.

Als variant is onderzocht of behoud (en renovatie) van een deel van de huidige parkeergarage Veemarkt mogelijk is (met een traditionele garage). De nieuwbouwvariant heeft de voorkeur gezien vanuit meerdere aspecten zoals de kwaliteit garage en fietsenstalling, de mogelijkheden in het aanvullend commercieel programma en de toekomstbestendigheid (flexibiliteit / wijziging functie) van het parkeerdeel.

Naast parkeren zijn in de optimalisatie andere onderwerpen onderzocht zoals de hoogteligging van het plateau (de buitenruimte aan de achterzijde als verlengde van de tweede verdieping), de omringende commerciële bebouwing, de inrichting, de programmering van het pocketpark, de Covid-19 bestendigheid van het ontwerp en de globale zonering in het plan. Op 27 augustus zijn de resultaten van deze onderzoeken door de architect toegelicht.

Via deze [link](#) kunt u hierover de toelichting van de architect bekijken.

Programma van Eisen met Ruimtestaat - Covid-19 ontwikkelingen i.r.t. campus / flexibiliteit

Betrokken organisaties hebben samen een Programma van Eisen opgesteld waarin kernwaarden, uitgangspunten, zoneringen en vierkante meters van de diverse ruimten zijn beschreven. In de

publieke ruimte wordt gewerkt vanuit een gedeeld dienstverleningsconcept, waarbij ieder een eigen rol heeft en waar gastvrijheid, ontmoeting en samenwerking hoog in het vaandel staan. Ook wordt gezamenlijk gebruik gemaakt van ondersteunende voorzieningen en is de kantoormuimte tot op zekere hoogte uitwisselbaar. Dit heeft voor alle partijen een synergievoordeel opgeleverd van 10% tot 15%.

Alleen al door de klimaatbeheersing en structuur is het Huis van Stad en Regio veel beter 'pandemie proof' dan de huidige huisvesting. Welke blijvende impact Covid-19 op het toekomstige gebouw zal hebben komt later in beeld. Parallel aan de ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio wordt aangehaakt op het maatschappelijk debat, onderzoek gedaan en lering getrokken uit de ervaringen die worden opgedaan met de beperkte terugkeer naar kantoor. Dat dit gepaard zal gaan met een andere manier van werken en een versneld digitaal transformatieproces is zeker. Dit laatste is een organisatie ontwikkelingsvraagstuk waarvan de eisen vertaald worden naar en geïntegreerd in het proces van Huis van Stad en Regio. Het ontwerpproces is een geweldige kans om een omgeving te creëren die hier goed op inspeelt en voldoende flexibiliteit heeft voor toekomstige ontwikkelingen.

Naar verwachting hebben we begin 2021 de consequenties duidelijker in beeld maar nu is al duidelijk dat het ontwerp grote potenties heeft. In de ontwikkeling van het Huis is flexibiliteit een belangrijk kenmerk (in gebruik, in andere functies). Daarnaast fungeert het campusmodel als vangnet voor wijzigingen in de benodigde ruimte. Ons gezamenlijke huisvestingsprogramma van voor-Covid-19 is ruim 30.000 m² BVO, waarvan 20.000 m² BVO gevestigd wordt in het Huis en het resterende deel extern. Dat betekent dat we circa 10.000 m² BVO flexibiliteit hebben om de wijzigingen vanuit Covid-19 op te vangen binnen ons campusmodel. De externe huisvesting kan hiermee mogelijk fasegewijs en / of gedeeltelijk vervallen. Dit geeft niet alleen voor nu maar ook voor de verdere toekomst de benodigde flexibiliteit en voorkomt leegstand.

De consequenties van Covid-19 zullen niet dermate extreem zijn dat dit zal leiden tot leegstand van het nieuwe Huis. In het programma van eisen gaan we uit van een flexfactor van circa 0,7. Dat betekent dat er voor 2 van de 3 werknemers een werkplek beschikbaar is waarvan 1 in het Huis en 1 buiten het Huis in het campusmodel. De verwachte toename van thuiswerken zal leiden tot een vermindering van de huisvesting in het campusmodel. Dat de behoefte aan werkplekken na Covid-19 minder dan 40% wordt van de oorspronkelijke behoefte is niet realistisch.

Samenwerkingsovereenkomst met uitgangspunten fase VO tm TO

Met de partners is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met afspraken over het beoogde eindresultaat en het proces om te komen tot a) de bouw van het casco en b) een samenwerking en rolverdeling bij de inbouw, inrichting en het gebruik ervan. De ontwikkeling en bouw van het casco (waaronder de parkeergarage en de additionele woningbouw) valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht. Afgesproken is dat na vervaardiging en overeenstemming over het Structuurontwerp van de inbouw, dat wat aard- en nagelvast is, ook dat onder verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht gerealiseerd gaat worden. Partijen wordt daar dan een aanvullende, kostprijs dekkende huur voor in rekening gebracht.

De overeenkomst is een voorloper op de huurovereenkomst en benoemt de tot nu toe vastgestelde uitgangspunten. Onder andere de huurprijs van het casco met condities, een huurtermijn en de afname van het aantal m²s BVO per gebruiker na oplevering. Dordrecht als ontwikkelaar bouwt niet alleen voor zichzelf, maar ook voor partners / huurders (GRD, Bibliotheek AanZet, Dordrecht Marketing en partners). Voor het eigen deel van de huisvesting heeft Dordrecht een door u vastgestelde maximale hogere jaarlijkse huisvestingslast van € 1,7 mio. De toekomstige huurprijs voor Dordrecht Marketing en partners blijft binnen hun huidige huisvestingsbudget. De verwachting van de GRD (en bestuurlijk uitgangspunt) is dat ook daarvan de totale jaarlijkse huisvestingslasten niet boven de huidige (prijspeil 2020) huisvestingsbegroting uit zullen komen bij huisvesting in het nieuwe Huis van de Stad en Regio. Voor de Bibliotheek geldt dat aanvullende structurele exploitatielasten benodigd zijn in relatie tot vormgeving van hun toekomstvisie (ongeacht in welk gebouw dit gaat plaatsvinden). In de kadernota 2021 is de jaarlijkse extra bijdrage ad € 300.000 vanaf 2024 ten behoeve Bibliotheek AanZet opgenomen; een voor hen noodzakelijke voorwaarde om aan de samenwerking in het huis te kunnen voldoen.

Het college heeft besloten in te stemmen met ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst, onder voorbehoud van enerzijds positieve besluitvorming door uw raad op voorliggend raadsvoorstel en anderzijds van positieve besluitvorming door onze partners in dit proces.

Inbedding in de Gebiedsontwikkeling Spuiboulevard en ruimtelijke procedures

De realisatie van het Huis met een nieuwe parkeergarage en een aantal woningen is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Spuiboulevard e.o. Daar waar nodig wordt afgestemd en samen opgetrokken. De gebiedsontwikkeling omvat diverse herontwikkelingen binnen Schil-West, waaronder de herontwikkeling van de vrijkomende overheidsgebouwen aan de Spuiboulevard, aanpassingen in de verkeersstructuur en verbetering van de openbare ruimte. Een parkeervisie, parkeerbalans en onderliggende businesscase maakt hier onderdeel van uit.

Parkeervisie, parkeerbalans en businesscase parkeren in relatie tot parkeergarage in plan Huis van Stad en Regio

In april 2019 (RIS 2394434) bent u geïnformeerd over het toevoegen van de Veemarktgarage aan het plangebied en het opnemen van vervangende parkeercapaciteit in het programma van het plangebied. Hier is de koppeling gemaakt met de gebiedsontwikkeling (verkeerstructuurplan, parkeervisie, parkeerbalans en businesscase Parkeervoorzieningen Spuiboulevard). De komende herontwikkeling van de Spuiboulevard, inclusief Huis van Stad en Regio, heeft tot gevolg dat de parkeergarages Veemarkt en Spuihaven niet in hun huidige vorm kunnen blijven bestaan. Tegelijkertijd is er sprake van een gebiedsontwikkeling met een forse intensivering op het programma met gevolgen voor parkeren. Hiervoor is een parkeervisie, parkeerbalans en een businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard in voorbereiding die dit najaar aan u wordt voorgelegd. In de parkeervisie en in de parkeerbalans worden de aantallen opgenomen die vanuit de parkeernormering voor het programma van het Huis zelf benodigd zijn. De parkeergarage bestaat uit de eerder door u vastgestelde aantallen voor een stedelijke parkeergarage voor circa 200 auto's en 500 fietsen. De (exploitatie)kosten hiervan komen conform bestaande systematiek ten laste van het parkeerbedrijf en worden integraal meegenomen in de businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard. In aanvulling op de eerdergenoemde 500 plaatsen voor fietsen worden er nog eens 500 gerealiseerd voor de gebruikers en bezoekers van het Huis. Deze laatstgenoemde 500 plekken worden gedekt in de stichtingskosten van het Huis en maken onderdeel uit van de kostprijs dekkende huur.

Commercieel Programma

In het plan is circa 3.000 m² BVO commercieel programma opgenomen in de vorm van woningbouw, met eventueel een commerciële plint. Voor de uitwerking en realisatie van dit programma wordt een ontwikkelaar geselecteerd.

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

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. In de projectorganisatie wordt dit geborgd binnen en geïnitieerd vanuit project control.

In de besloten sessie van 3 september is uw raad door een externe kostendeskundige meegenomen in de financiële kant van het project. Enerzijds de totstandkoming van de financiële kaders voor de ontwikkeling Huis van Stad en Regio voortkomend uit de afgesproken maximale stijging van de huisvestingslasten met uitgangspunten, aannames en variabelen. Anderzijds de gecontroleerde wijze waarop in de prijsvraag ontwerp en prijs zijn bewaakt. Een wijze van werken die ook voor de komende periode moet borgen dat de relatie tussen prijs, kwaliteit en tijd binnen de gestelde kaders blijft.

Het is een risico dat de businesscase Parkeervoorzieningen Spuiboulevard op basis van de parkeervisie en parkeerbalans niet sluitend is binnen de daartoe beschikbare middelen. Dat risico zal bij de behandeling van de businesscase meegenomen worden en, indien nodig, in dat traject van oplossingen en maatregelen worden voorzien.

De onderdelen van de huisvestingsbusinesscases van onze partners liggen niet allemaal binnen de scope van dit project. Het is een risico dat als gevolg van 1 van deze onderdelen hun

huisvestingslasten niet meer passen binnen de door hun gestelde uitgangspunten ten aanzien van hun huisvestingslasten. Vanuit het project is en wordt hierop gemonitord.

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

In september 2019 heeft u het besluit genomen om doorgang te geven aan de tweede ronde van de prijsvraagprocedure voor een plan door het aanvullende prijsvraagreglement vast te stellen. In een tentoonstelling zijn de 4 ontwerpen met tekeningen, maquettes en een film door de ontwerpbureaus toegelicht en hadden bezoekers de gelegenheid om op de plannen te reageren. Door Stichting de Stad is een Stadslab georganiseerd op de 4 ontwerpen. In maart 2020 is Schmidt Hammer Lassen door de onafhankelijke vakjury als winnaar gekozen. U bent daarover geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief op 22 april 2020.

Naast de prijsvraagprocedure is het Programma van Eisen tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de toekomstige gebruikers van het Huis. In constante afstemming met de achterliggende organisaties is gekomen tot de uitgangspunten zoals in de bijlage weergegeven. Daarnaast is met de toekomstige gebruikers een samenwerkingsvorm overeengekomen voor de volgende fases van het project tot en met het technisch ontwerp.

Naast de algemene participatie die georganiseerd wordt voor het omgevingsplan voor Schil West gaan we specifiek met de bewoners en eigenaren om tafel van naastgelegen vastgoed. Voor de planlocatie wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- 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.)
- 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 ambitiesdocument 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 toename van € 1,7 miljoen structureel op de huisvestingslasten is uitvoerig toegelicht in het raadsvoorstel Huis van Stad en Regio van december 2018. Het betreft hier uitsluitend de huisvestingslasten voor Dordrecht. Met de kosten van het huidige stadskantoor zit de gemeente 'in reservertijd'. Het pand is afgeschreven, waardoor de huidige huisvestingskosten in de begroting relatief laag zijn en dus een vertekend beeld geven. De huidige huisvestingslasten, inclusief facilitaire zaken, bedragen daardoor in Dordrecht op dit moment circa € 4.000,- per fte. Een landelijke Benchmark van Berenschot geeft aan dat het gemiddelde in Nederland op € 6.305,- per fte ligt. Investering (renovatie / levensduurverlenging) is noodzakelijk, waarbij de aangescherpte wet- en regelgeving voor overheidsgebouwen in achtgenomen dienen te worden. Investering in nieuwbouw levert lagere huisvestingslasten op dan investering in renovatie / levensduurverlenging van de huidige locatie (een toename in huisvestingslasten van € 1,7 miljoen bij nieuwbouw ten opzichte van €2,3 miljoen bij renovatie). Bij uitvoering van de nieuwbouw zullen de lasten van Dordrecht per fte ongeveer naar het eerder genoemde gemiddelde landelijke benchmarkniveau stijgen. Los van de impact van Covid-19 op de huisvesting is het onvermijdelijk dat de huisvestingskosten toenemen.

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 20.000 m2 BVO voor het programma van het Huis (met gebruikers Dordrecht, GRD, Bibliotheek AanZet en Dordrecht Marketing) en een parkeergarage van 200 plaatsen (die het parkeerbedrijf gaat exploiteren). Voor het commerciële deel wordt een externe ontwikkelaar aangetrokken. Genoemde onderdelen worden uit verschillende bronnen bekostigd c.q. gedekt.

De kosten voor het te verhuren programmadeel van het Huis worden gedekt door een kostprijs dekkende 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.

Bekostiging van het commerciële deel wordt uiteraard door de ontwikkelaar geregeld.

Onder begeleiding van een extern kostendeskundig bureau zijn de budgetten en ramingen voor de Nieuwbouw van het Huis en van het parkeerdeel in beeld gebracht en zijn de kosten nader uitgekristalliseerd. Een vastomlijnd gegeven hierin is de maximale stijging van de huisvestingslasten voor het Dordtse deel van het Huis, maar ook de budgettaire kaders van de partners (gelijkblijvende lasten voor GRD en Dordrecht Marketing en een maximale jaarlijkse verhoging van € 300.000 voor de Bibliotheek). Voor de parkeergarage zijn de bouwkosten geraamd op basis van reguliere -door het parkeerbedrijf aangegeven- normen en de ambitie tot toekomstwaarde en flexibiliteit in het parkeerdeel.

In een besloten commissie grote projecten (d.d. 9 oktober 2019) is geduid hoe de bouwkosten zich verhouden tot de toekomstige huisvestingslasten voor het Dordtse deel. Een zelfde soort besloten bijeenkomst vond plaats op 3 september 2020. Hierin bent u wederom meegenomen in de totstandkoming van de financiële kaders voor de ontwikkeling van het Huis van Stad en Regio voortkomend uit de huisvestingslastenstijging voor Dordrecht met uitgangspunten, aannames en variabelen.

Daarnaast bent u geïnformeerd over het prijswinnende plan in relatie tot het taakstellende budget (de bouwkosten). Ook op dat onderdeel heeft een externe kostendeskundige een toets verricht.

Het winnende ontwerp blijft binnen de richtinggevende bouwkostenbudgetten (voor zowel het Huis als het Parkeerdeel) zoals afgegeven in het tweede reglement. Wat betreft de realisatie van het Huis is dit binnen het kader stellende huisvestingslastenbudget geprognosticeerd (de structurele extra huisvestingslasten van € 1,7 miljoen voor het Dordtse deel). Wat betreft de nieuwbouw van het parkeerdeel past zowel investering als exploitatie binnen de afgegeven budgettaire kaders en maakt dit een reguliere exploitatie mogelijk. De bijeenkomst van 3 september jl. was er ook op gericht om uw raad in staat te stellen om te beoordelen of inzetten van de toolbox die ontwikkeld is n.a.v. de motie "gissen is missen" benodigd is en, zo ja, op welke onderdelen.

Het totaal aan extra huisvestingslasten is daarmee € 1,7 miljoen voor het Dordtse huisvestingsdeel en € 300.000 voor de huisvesting van Bibliotheek AanZet (toekomstvisie). Deze bedragen zijn in de Kadernota 2021 opgenomen en verwerkt vanaf de jaarschijf 2024. De businesscase parkeervoorzieningen Spuiboulevard wordt u in het najaar aangeboden.

Kredietaanvraag

In overeenstemming met de lijn dat de ontwikkeling passend dient te zijn binnen het kader stellende huisvestingslastenbudget zijn we nu aangekomen bij het vaststellen van een voorbereidingskrediet om te komen tot en met het Technische Ontwerp (Bestek) van het casco en inbouw en de aanbesteding (Prijs- en Contractvorming) van het Huis en van het parkeerdeel. Hiervoor is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig van € 7.270.000 (2020: € 564.000, 2021: € 3.256.000 en 2022: € 3.450.000). Dit krediet is voor een belangrijk deel benodigd voor het verder ontwikkelen van casco en inbouw door de architect en externe bouwkundige en installatietechnische expertise tot een aanbesteding gereed plan. Daarnaast is een deel van dit

budget benodigd voor het bekostigen van een deel van de projectorganisatie en externe expertise op de (kosten)beheersing van het project.

In een later stadium zal de raad, voordat de gunning van de aanbesteding wordt verstrekt, gevraagd worden een uitvoeringskrediet te verstrekken om daarna te kunnen starten met de

uitvoering van de bouw van het casco en de inbouw. Voor de jaarlijkse rentelasten van het nu aangevraagde (te activeren) krediet van € 7.270.000 is op korte termijn dekking binnen de huidige begroting aanwezig, waardoor geen aanvullende exploitatiedekking benodigd is.

Beheerkosten

In het raadsvoorstel van december 2018 is aangegeven dat de beheerkosten van de voor deze ontwikkeling aangekochte panden aan de Spuiboulevard (Rabobank en Belastingkantoor) tot en met 2020 zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. De sloop was destijds voorzien voor 2021, maar inmiddels is duidelijk dat dit in de doorloop van het proces pas in 2022 aan de orde is. Het uitgangspunt is de beheerkosten van 2021 (€ 80.000) op te vangen binnen de reguliere (stads)begroting.

Boekwaarde Parkeergarage Veemarkt

In het raadsvoorstel van december 2018 is al aangegeven dat door het verlaten van de panden er nog boekwaarde van huurdersinvesteringen moet worden afgeboekt ten laste van de weerstandscapaciteit. Inmiddels is duidelijk dat ook Parkeergarage Veemarkt wordt gesloopt. De boekwaarde van het pand bedraagt nog rond de € 2 miljoen. We onderzoeken of dit kan worden opgevangen in de egaliseringsreserve parkeren als onderdeel van de businesscase parkeervoorzieningen zoals die momenteel wordt opgesteld voor de Spuiboulevard.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

- Bij de inloopbijeenkomst voor de ruimtelijke procedures over de gebiedsontwikkeling in oktober/november van dit jaar zal het prijswinnend plan meegenomen worden. Parallel benaderen we de bewoners / belanghebbenden / vastgoedeigenaars van naastgelegen panden;
- We doorlopen de aanbestedingen ten behoeve van de benodigde externe expertise voor de komende fases, en betrekken de interne vakdisciplines om te komen tot een invulling van de projectorganisatie en we ronden het projectplan af;
- Voor de planlocatie wordt een bestemmingsplanprocedure opgestart;
- In de kadernota 2021 is besloten tot verhoging van de subsidie voor Bibliotheek AanZet met € 300.000 vanaf 2024, in relatie tot hun toekomstvisie en daarmee gepaard gaande huisvesting hetgeen wordt verwerkt in de begroting 2021 - 2024;
- Vanuit de gebiedsontwikkeling wordt u een parkeervisie en parkeerbalans met bijbehorende businesscase aangeboden in het 4^e kwartaal 2020;
- Parallel onderzoeken we de gevolgen voor de ruimtebehoefte in het Huis van Stad en Regio in relatie tot Covid-19 pandemie;
- Begin 2021 komen we terug met de resultaten van het maatschappelijk debat Covid-19 en de consequenties op de publieks- en werkomgeving;
- We bepalen hoe we het commerciële vastgoed integreren in het proces;
- Voordat de Technisch Ontwerpfase start betrekken we een aannemer (aanbesteding);
- Na afronding van Technisch Ontwerpfase en de Prijs- en Contractfase komen we terug bij de raad voor het ophalen van bouwkredieten voor:
 1. Realisatie van het Huis voor Stad en Regio
 2. Vervanging parkeergarage Veemarkt (als onderdeel van de businesscase Parkeervoorzieningen Spuiboulevard)
 3. Eventueel voor sloop en bouwrijp maken (afhankelijk van grond- of gebouwoverdracht op planlocatie)
- We maken het beslag van de af te waarden boekwaarden op de vermogenspositie van de gemeente duidelijk;
- Het fiscale aspect in het project wordt verder uitgewerkt.



De raad van de gemeente DORDRECHT en de BURGEMEESTER van de gemeente DORDRECHT, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 september 2020 inzake Huis van Stad en Regio, Kredietaanvraag t/m aanbesteding gereed;

gelet op artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet; gelet op Artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet.;

overwegende dat:

Het plan Huis van Stad en Regio maakt onderdeel uit van een breder perspectief, te weten, de gebiedsontwikkeling Spuiboulevard / Stationsgebied, waarbij het als katalysator fungeert (het creëert een hoogwaardig verblijfsgebied en realiseert meer levendigheid in het gebied, een goede verbinding tussen binnenstad en omliggende gebieden en doorbreekt de wandwerking aan de Spuiboulevard). Daarbij levert het een bijdrage in de Groeiagenda.

De panden van het voormalig belastingkantoor en Rabobank zijn in een eerder stadium verworven uit het oogpunt van de gebiedsontwikkeling.

Het huidige stadskantoor zit in reservetijd en voldoet niet meer aan de eisen van nu m.b.t. een kantooromgeving en dienstverlening (qua duurzaamheid en werkomgeving). In geval van behoud van het huidige stadskantoor zou renovatie noodzakelijk zijn vanuit perspectief van levensduurverlenging enerzijds en anderzijds om aan de eisen van aanvullende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid per 2023 (kantoorgebouwen minimaal energielabel C) te kunnen voldoen.

Eerder onderzoek heeft uitgewezen dat renovatie van het huidige stadskantoor hogere structurele huisvestingslasten met zich mee zou brengen dan nieuwbouw, waarbij een aanzienlijk minder kwalitatief resultaat bereikt wordt met een lagere toekomstbestendigheid van en flexibiliteit in het gebouw.

Door de raad is in december 2018 derhalve besloten (op overwegingen van financiën, kwaliteit en toekomstbestendigheid van huisvesting), op de locatie van het voormalige belastingkantoor en Rabobank inclusief parkeergarage Veemarkt nieuwe huisvesting te gaan realiseren. Het stimuleren van gebundelde dienstverlening aan bezoekers is een van de belangrijkste drijfveren om samen met GRD, Bibliotheek Aanzet en Dordrecht Marketing & Partners in een gebouw te gaan. Deze gebundelde diensten leveren een synergie en efficiency op in samenwerking en in vloergebruik.

Vervolgens heeft de raad in ambitiedocument en prijsvraagreglement de kaders (onder andere financieel, ambities en programma) vastgesteld voor de ontwikkeling van de huisvesting. Waarbij de raad ook het voornemen heeft vastgesteld dat, indien het winnende ontwerp binnen de kaders past, het ontwerp ook ten uitvoer zal worden gebracht.

Conform afspraak met de raad is een onafhankelijke vakjury gekomen tot het aanwijzen van het prijswinnende plan, namelijk het plan dat is ingediend door het Deense Architectenbureau Schmidt Hammer Lassen.

De Covid-19 pandemie heeft aanvullende vragen opgeworpen ten aanzien van het huisvestingsprogramma. De totale huisvestingsbehoefte van alle toekomstige gebruikers voor Covid-19 is geraamd op 30.000 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO) waarvan 20.000 m² BVO wordt gerealiseerd in het Huis en het resterende deel conform het campusmodel elders. De consequenties van Covid-19 voor de gezamenlijke ruimtebehoefte kunnen flexibel worden opgevangen binnen het ontwerp voor het Huis van Stad en Regio campusmodel.

Aangezien de gevolgen van Covid-19 in het ontwerp voor het Huis van Stad en Regio en het campusmodel op te vangen zijn en deze gevolgen niet gaan leiden tot leegstand, het winnende ontwerp past binnen de door de raad gestelde kaders en alleen met een voortvarende ontwikkeling een oplevering in 2024 mogelijk is, ligt nu onderstaande aanvraag voor het daartoe benodigde voorbereidingskrediet voor.

b e s l u i t :

als vervolg op eerdere raadsbesluiten en passend binnen het vastgestelde financieel kader (een structurele stijging van € 1,7 mio op huisvestingslasten voor Dordrecht) een voorbereidingskrediet van € 7.270.000 beschikbaar te stellen voor het vervaardigen van een aanbesteding gereed plan voor de realisatie van het Huis van Stad en Regio inclusief parkeergarage;

de begroting 2020 conform bijgevoegde BWn 220023 te wijzigen en de begroting 2021 en 2022 binnen in bovengenoemd besluit gesteld kader te wijzigen via de 1e verzamelwijziging 2021;

Aldus besloten in de vergadering van