

Aan

mevrouw A.L. van der Ham
van de fractie CDA

p/a raadsgriffie@dordrecht.nl

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078

www.dordrecht.nl

Contactpersoon

A.S. Verkerk

T (078) 770 4365

E as.verkerk@dordrecht.nl

Datum 29 oktober 2019
Ons kenmerk InProces BBV: 2019-0125706
Bijlage(n) 1
Betreft Beantwoorden artikel 40-vragen Nadere informatie n.a.v. raadsvoorstel optimalisatietraject Sportboulevard

DOSSIER

Afschrift:

- VBO/OB, EG Imthorn
SK Dordrecht 704

- raadsgriffier t.b.v.
raads- en burgerraadsleden

Geachte mevrouw Van der Ham,

Bij brief van 7 oktober 2019, bij ons ingekomen op 8 oktober 2019, heeft u op grond van artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad namens de fractie CDA middels 22 vragen nadere informatie gevraagd naar aanleiding van raadsvoorstel optimalisatietraject Sportboulevard. Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

CONTRACTUEEL

Vraag 1. Wat staat er precies in de oorspronkelijke huur- en exploitatieovereenkomst over welke exploitatielasten ten laste van de gemeente Dordrecht komen en welke ten laste van Optisport?

Antwoord Gemeente (verhuurder)

Art. 4 exploitatievergoeding incl. indexering, waarvan een deel via de energie-index wordt geïndexeerd.

Art. 12.3 ter beschikking stellen budget voor groot onderhoud door exploitant uit onderhoudsfonds (is feitelijk geen exploitatielast, want dit komt uit de voorziening die door Optisport wordt gevoed via art. 12.4).

Art. 22.8 inkomenssuppletie van voormalig gemeentelijk personeel.

Optisport (huurder)

Art. 3 huurprijs incl. indexering en werkwijze belaste verhuur.

Art. 6 lasten m.b.t. vereiste vergunningen en ontheffingen (art. 6.7), leveringen en diensten m.b.t. water, energie en telefonie (art. 6.8), belastingen (art. 6.10).

Art. 7.4 lasten m.b.t. voldoen aan alle geldende eisen m.b.t. de staat van het gehuurde.

Art. 12 reserveringen onderhoudsfonds t.b.v. de gebouwen, technische installaties en de standaard inventaris conform de lijst uit het bestek, op grond van een MJOP.

Datum 29 oktober 2019
Ons kenmerk InProces BBV: 2019-0125706

Vraag 2. *Wij verzoeken u om een kopie van de integrale tekst van deze oorspronkelijke overeenkomst (dd. 29-5-2009) en in het antwoord op bovenstaande vraag een verwijzing naar de betreffende passage(s).*

Antwoord Wij geven graag gehoor aan uw verzoek. Een van de bijlagen bij deze overeenkomst bevat echter informatie die vertrouwelijk behandeld dient te worden, aangezien het informatie betreft over de bedrijfsvoering van Optisport. Wij hebben daarom besloten geheimhouding op te leggen ten aanzien van deze bijlage. Nu uw verzoek (deels) geheime informatie betreft, kunnen wij deze informatie niet toevoegen aan deze antwoordbrief. Daarom hebben wij besloten de gehele huur- en exploitatieovereenkomst, inclusief alle bijlagen, door middel van een raadsinformatiebrief ter informatie naar uw raad te sturen en uw raad daarbij te verzoeken de geheimhouding ten aanzien van de betreffende bijlage te bekrachtigen.

Vraag 3. *Tot welke voor rekening van de gemeente Dordrecht c.q. Optisport komende onderhoudsuitgaven heeft dat (per jaar) geleid de afgelopen 10 jaar?*

Antwoord In onderstaande tabel een weergave van het verhuurdersonderhoud door Optisport van 2010 tot en met 2018.

jaarschijf	groot onderhoud (verhuurdersonderhoud)*
2010	€ 16.655,30
2011	€ 198.633,01
2012	€ 426.960,00
2013	€ 315.016,78
2014	€ 325.545,96
2015	€ 481.769,47
2016	€ 620.260,87
2017	€ 856.671,00
2018	€ 675.855,64

* Door Optisport in rekening gebracht aan de gemeente Dordrecht ten laste van de onderhoudsvoorziening.

Aanvullend heeft Optisport vanwege de legionella in 2012 en 2013 onderhoudsbegeleiding en spoelkosten (energie) in rekening gebracht, deze zijn deels ten laste van de onderhoudsvoorziening en deels ten laste van de gemeentelijke exploitatie gekomen. Dit geldt ook voor correctief onderhoud en de onderhoudsbegeleiding door het IBD/SCD.

De onderhoudsdotatie is van € 557.000,-, prijspeil 2008, geïndexeerd naar € 682.334,- in 2018.

Vraag 4. *Wat verandert de voorgestelde allonge (=aanvullende overeenkomst met bijbehorende demarcatieoverzicht) aan deze lastenverdeling?*

Antwoord In principe verandert er niets aan de lastenverdeling, in die zin dat met de opstelling van een nieuwe, gedetailleerde demarcatielijst, het voor beide partijen duidelijker is vastgelegd welke onderhoudswerkzaamheden onder wiens verantwoordelijkheid vallen. Vervolgens is

Datum 29 oktober 2019
Ons kenmerk InProces BBV: 2019-0125706

de demarcatie gehanteerd voor de opstelling van de nieuwe meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met begrote cijfers. Deze cijfers geven nu een gekwantificeerd en reëler beeld voor het huurdersdeel (huurdersonderhoud, HO), zie ook het antwoord op vraag 1 in de memo "Technische vragen Sportboulevard door fractie GroenLinks" d.d. 18 september 2019 en de uitleg in het raadsvoorstel Vaststellen optimalisatietraject Sportboulevard d.d. 3 juni 2019 (RIS 2420074). In het geactualiseerd MJOP staat bij huurdersonderhoud dat Optisport daar gemiddeld € 109.000,- per jaar aan bijdraagt, naast de in vraag 3 genoemde dotatie voor groot onderhoud van inmiddels bijna € 700.000,- (die zij vervolgens grotendeels zelf besteedt, zie vraag 3).

Vraag 5. Wij verzoeken u gedetailleerd in beeld te brengen wat zowel de inhoudelijke als financiële consequenties zijn van de allonge.

Antwoord In bijlage 1 vindt u een gedetailleerd overzicht van zowel de inhoudelijke als de financiële consequenties van de allonge.

Vraag 6. Wat het verband is tussen de inhoud van de allonge en de gevraagde extra dotatie van € 400.000 per jaar.

Antwoord Zie hiervoor het antwoord op vraag 5, waarbij de nieuwe MOP resulteert tot een verdeling van de € 400.000,- in € 285.000,- planmatig en € 115.000,- correctief.

PROCES

Vraag 7. Waarom vindt u de inhoud en consequenties van de allonge van zodanig weinig politiek belang dat u consultatie van de gemeenteraad vooraf daarover heeft nagelaten?

Antwoord In 2017 heeft wethouder Reynvaan aangekondigd dit proces te starten. Gezien de toezegging van wethouder Reynvaan in 2017 en het verloop van het debat hierover hadden wij u hierover vooraf moeten consulteren. Onze planning van het besluitvormingsproces was erop gericht om de raad voorafgaand aan de ondertekening te consulteren. Immers op 3 juni 2019 stemde het college in met dit voorstel en heeft het aan de raad aangeboden voor behandeling op 25 juni 2019. De raad besloot echter om dit onderwerp op een later moment te agenderen. Omwille van het proces en de gewekte verwachtingen richting Optisport is besloten om binnen de bevoegdheid van het college de allonge op 10 juli 2017 te ondertekenen. Het resultaat daarvan ligt nu voor in het raadsvoorstel, waarin de raad gevraagd wordt in te stemmen met de financiële consequenties die voortkomen uit de Allonge. Het is geen bewuste keuze geweest om dit na te laten.

Vraag 8. Waarom bent u afgeweken bent van de toezegging uit 2017 (zie RIS 1977839) een voorstel voor het aanpassen van de huur- en exploitatieovereenkomst met Optisport aan de Raad voor te leggen.

Antwoord Zie het antwoord op vraag 7.

Datum 29 oktober 2019
Ons kenmerk InProces BBV: 2019-0125706

Vraag 9. *Sinds welke datum bent u met Optisport in gesprek over gewenste aanpassingen in de huur- en exploitatieovereenkomst die tot de allonge hebben geleid?*

Antwoord Om te komen tot de gewenste optimalisatie die geleid heeft tot aanpassingen in de huur- en exploitatieovereenkomst is een werkgroep Contract gestart per 19 december 2017. Gedurende een jaar lang is deze werkgroep regelmatig bij elkaar is geweest.

Vraag 10. *Is de allonge reeds ondertekend? Zo ja, wanneer en door wie?*

Antwoord Ja de allonge is op 10 juli 2019 namens de gemeente Dordrecht ondertekend door de gemandateerd clustermanager en op 12 augustus 2019 door commercieel directeur van Optisport.

Vraag 11. *In de evaluatie van de Sportboulevard (RIS 1977839), waarover de raad eind 2017 is geïnformeerd, wordt de raad geïnformeerd dat:*
o uitgangspunt is dat de financiële gevolgen voor de gemeente zeer beperkt zullen zijn,
o we verwachten een beperkt aantal contract aanpassingen,
o voorzien wordt dat vervolgvorststellen aan de raad zullen worden voorgelegd

Wat is er in de twee jaar daarna gebeurd waardoor geen van deze drie uitlatingen waarheid is geworden? Hoe beschouwt u deze procesgang?

Antwoord Er is ruim een jaar in diverse werkgroepen met Optisport gesproken over het aanpassen van de overeenkomst en het beheer en onderhoud. Wij hebben gemeend de resultaten omwille van helderheid en overzichtelijkheid gebundeld aan u voor te leggen. Een tijdig signaal over de mate van aanpassingen en de financiële gevolgen was passend geweest.

INHOUDELIJKE en FINANCIËLE SCENARIO'S

Vraag 12. *Welke andere mogelijkheden zijn gedurende deze periode onderzocht naast het met € 400.000 per jaar ophogen van het onderhoudsbudget, zoals dat nu aan de raad wordt voorgesteld?*

Antwoord Geen. Daarnaast zijn vanaf de start van de Sportboulevard de clubgebouwen in de Sportboulevard onderdeel van de aanbesteding geweest omdat de verenigingen de oude rechten m.b.t. hun clubgebouwen in de Sterrenburghal, Ton Menkenhal en Aquapulca mee mochten nemen naar de nieuwe Sportboulevard. Dit maakt een flexibele exploitatie minder mogelijk.

Vraag 13. *Welke aandachtsgebieden c.q. concrete verbetermaatregelen maken nog meer onderdeel uitmaken van het optimalisatietraject? Refererend aan dossier RIS1977839 zijn we onder meer benieuwd naar de onderwerpen horeca, het vergroten van het aantal individuele sporters en bezoekers, de (kinder)speelhal en het toevoegen van een waterglijbaan.*

Antwoord In de afgelopen twee jaar zijn op het gebied van horeca diverse maatregelen door Optisport getroffen, waaronder een koffiecorner, een uitgebreider assortiment en interieuraanpassingen.

Datum 29 oktober 2019
Ons kenmerk InProces BBV: 2019-0125706

Optisport wil investeren in het toevoegen van een waterglijbaan om meer bezoekers te trekken. Hierover zijn de gesprekken met team Vastgoed in een ver gevorderd stadium.

De (kinder)speelhal is al geruime tijd onderwerp van gesprek en maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Middenzone/Gezondheidspark.

Vraag 14. Wanneer ontvangt de raad de toegezegde voorstellen over de bij vraag 13 genoemde onderwerpen?

Antwoord U heeft recent voorstellen ontvangen ten aanzien van de ontwikkeling van de Middenzone. Optisport is een van de ontwikkelende partijen in dit gebied. De inschrijvingstermijn van de tender sluit 31 oktober a.s. Besluitvorming volgt daarna.

Ten aanzien van de overige onderwerpen investeert Optisport zelf en doet dit in afstemming met team Vastgoed.

Vraag 15. Is deze opsomming nog actueel, of zijn er intussen ook andere aandachtsgebieden in scope?

Antwoord Voor zover wij weten is deze opsomming actueel. Team Sport en team Vastgoed overleggen ieder kwartaal met Optisport o.a. over nieuwe behoeftes, ideeën en ambities.

Vraag 16. Wat is de eventuele financiële impact daarvan?

Antwoord Zie het antwoord op vraag 15.

Vraag 17. Uit welke middelen wordt dat dan gefinancierd?

Antwoord Zie het antwoord op vraag 15.

Vraag 18. Mochten bovenstaande investeringen leiden tot hogere inkomsten, profiteert de gemeente Dordrecht daar dan financieel van?

Antwoord Ja, de gemeente Dordrecht profiteert hiervan. De Sportboulevard wordt hierdoor aantrekkelijker voor inwoners van Dordrecht en uit de regio.

Vraag 19. Waarom wordt om een dotatie o.b.v. het volledige in het MJOP berekende bedrag gevraagd en wordt niet, zoals in andere dossiers, met 80% van dat bedrag volstaan?

Antwoord Gezien de te verwachten tekorten voor de komende jaren en dat de Sportboulevard doteert in een eigen voorziening, is geadviseerd hierbij de omslag van 80% niet toe te passen. De andere objecten van team Vastgoed doteren in een gezamenlijke voorziening, waarbij het risico navenant wordt verdeeld. De Sportboulevard heeft altijd al bij team Sport een eigen voorziening gehad.

Vraag 20. Wat zijn bij benadering de kosten van het afkopen c.q. openbreken van de overeenkomst met Optisport?

Antwoord Als Optisport op enigerlei wijze in gebreke blijft (wanprestatie), zal de gemeente Dordrecht Optisport hierop aanspreken. Indien nodig op een

Datum 29 oktober 2019
Ons kenmerk InProces BBV: 2019-0125706

steeds dwingender wijze tot en met het voeren van een juridische procedure.

Op dit moment is daar geen enkele aanleiding voor. Zowel de gemeente Dordrecht als Optisport zien de Sportboulevard als 'vlaggenschip'.

Beide partijen willen zoveel mogelijk potentieel in en rond dit gebouw benutten, opdat het een dynamisch, florerend en betekenisvol gebouw is en blijft voor haar gebruikers, de stad, de regio en daarbuiten. Een juridische procedure geeft alleen maar verliezers, zeker als van een wanprestatie geen sprake is. Afkoop zal vervolgens op basis van te verwachten restomzet van het lopende contract en onderhandeling plaatsvinden. Daarnaast zijn er de kosten van een nieuwe exploitant, een interim beheerder (extern of in eigen hand), frictiekosten rond personele overdracht etc. Het gaat te ver om daar nu al een bedrag voor te begroten, maar het moge duidelijk zijn dat het om miljoenen euro's gaat.

Vraag 21. Zijn er met Optisport gesprekken gevoerd over het (anders dan ophogen van het gemeentelijk onderhoudsbudget) openbreken van de exploitatieovereenkomst c.q. fundamenteel anders construeren van het model van baten en lasten verdeling ?

Antwoord Nee, zoals in dossier RIS 1977839 aangegeven stond het optimalisatietraject in het teken van de optimalisatie van de organisatie en de samenwerking. Er is nooit gesproken over het openbreken van de huur- en exploitatieovereenkomst.

Vraag 22. Zo ja, tot welke beargumenteerd inzicht en conclusie leidde dat?

Antwoord Zie antwoord op vraag 21.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders

M.M. van der Kraan
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester