

Aanbiedingsbrief 7 oktober 2022

Aan B&W van de gemeente Dordrecht
T.a.v. de wethouder Sport, Marc Merx

E-mail: mppm.merx2@dordrecht.nl of via zijn assistente [Jolanda Wuisman](#)

Cc: De wethouder duurzaamheid, klimaat, energie & Milieu en gemeentelijk vastgoed (inclusief Onderwijshuisvesting), Tanja de Jonge

E-mail: tf.de.jonge@dordrecht.nl of via haar assistente Joyce Mookhoek

Geachte heer Merx en mevrouw de Jonge

Inleiding

Het bestuur van de "Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal", de beheerder en exploitant van de VHP-hallen gelieerd aan de C.K.V. Oranje Wit, gevestigd op sportcomplex Stadspolders vraagt uw aandacht voor drie urgente onderwerpen:

- De VHP-overeenkomst van de stichting C.K.V. Oranje Wit Hal 1 (1992), eindigt in 2023
- De aanpassingen aan onze VHP-accommodatie noodzakelijk om te voldoen aan de minimale eisen voor langdurig voortgezet gebruik door het Insula-college t.b.v. haar V-O bewegingsonderwijs.
- Verduurzaming van de accommodatie, noodzakelijk gezien de enorm gestegen energieprijzen die in combinatie met de leeftijd van onze accommodatie leiden tot extreem hoge energielasten.

Middels deze brief vragen wij uw instemming met onze plannen om noodzakelijke aanpassingen aan onze bestaande accommodatie te kunnen realiseren. Met de uitvoering van de plannen kunnen wij voor een nieuwe periode van 20 jaar VHP-sport gebruik en VO-bewegings-onderwijs continueren. De voorziene verduurzamingsmaatregelen en het jaarlijks uit te voeren groot onderhoud middels een door externe deskundigen opgesteld MJOP zullen leiden tot een solide en sluitende exploitatiebegroting.

Vraagstelling

Het stichtingsbestuur vraagt het college:

- Het voorliggende plan, inclusief voorlopige project- en investeringsbegroting (4.14 miljoen inclusief BTW) goed te keuren.

STICHTING "c.k.v. ORANJE WIT HAL"

- Ambtelijke ondersteuning bij de uitvoering van het plan waar nodig.
- De VHP-overeenkomst afgesloten m.b.t. de Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal 1, gestart in 1992 en die in 2023 na afloop van de overeengekomen periode van 30 jaar eindigt voort te zetten middels een nieuwe overeenkomst.
- De VHP-overeenkomst m.b.t. de stichting C.K.V. Oranje Wit Hal 2 die in 2038 na afloop van de overeengekomen periode van 30 jaar eindigt in 2023 te vervangen.
- Eén nieuwe VHP-overeenkomst af te sluiten voor beide C.K.V. Oranje Wit hallen (1 + 2) voor een nieuwe periode van minimaal 20 jaar te rekenen vanaf 1 juli 2023 met een nieuwe hogere VHP-bijdrage, op basis van de huidige investeringen geschat op 189.500, - euro per jaar.
- Voor de noodzakelijke af te sluiten nieuwe banklening (waarschijnlijk bij BNG of NWB) een gemeentelijke garantstelling af te geven. Op basis van de huidige investeringsbegroting, BOSA en bij de stichting aanwezige liquiditeit afgerond rond de 4.03 miljoen euro.
- De businesscase, inclusief het bijbehorende MJOP, gebaseerd op 20 jaar volledige instandhouding goed te keuren. Deze 20-jaars periode is gekozen omdat dit gelijk is aan de redelijkerwijs te verwachten huurperioden (2 maal 10 jaar) door het Insula college. De financiering en afschrijving zijn synchroon en gebaseerd op 25 jaar omdat de middels het MJOP volledig in standgehouden hallen na 20 jaar nog een flinke restwaarde vertegenwoordigen en er na 20 jaar aansluitend nog vrij gemakkelijk 5 jaar (door zowel sport als onderwijs) gebruik van beide hallen kan worden gemaakt.

Binnen de totale bouwkostenraming en investeringsbegroting hebben wij inzichtelijk gemaakt dat noodzakelijke aanpassingen t.b.v. middelbaar bewegingsonderwijs een substantieel onderdeel, ca. 45/50 % van de totale investeringskosten uitmaken. Omdat dit plan door ons als VHP-stichting uitsluitend vanuit VHP-optiek kan worden opgesteld hebben wij met deze investeringskostenverdeling sport/onderwijs voor de financiering van het hele project geen rekening gehouden. Voor het jaarlijkse gebruik van de hallen door het onderwijs hebben wij dat wel volledig gedaan. De geprognostiseerde toekomstige huurinkomsten uit onderwijs conform de huidige tarieven voor grote gymzalen in Dordrecht.

In het renovatieplan van VHP-hal 1 is opgenomen dat er een scheidingswand wordt gerealiseerd. De school huurt volgens de overeenkomst drie haldelen in beide VHP-hallen. Zonder scheidingswand wordt feitelijk 1 hele sporthal verhuurd volgens het tarief van een gymzaal. De eenmalige investering verbetert zowel de baten als de lastenzijde van de exploitatierekening. Enerzijds de batenkant omdat het 4e haldeel overdag kan worden verhuurd bijvoorbeeld t.b.v. ouderensport en fysiotherapie groepen maar het geeft ook mogelijkheden tot losse verhuur.

Anderzijds kunnen we aan de lastenkant besparen op de verlichting, schoonmaak en verwarming door dit op basis van de behoefte per haldeel in- of uit te schakelen. De stichting krijgt nu al regelmatig verhuur aanvragen die zij niet kan honoreren omdat de volledige hal door het Insula wordt gebruikt.

STICHTING "C.K.V. ORANJE WIT HAL"

Om het plan binnen de gestelde kaders uit te voeren is naar onze mening, gezien de eerder aangegeven urgentie, besluitvorming op basis van de Kadernota 2023 hierin een noodzakelijk randvoorwaarde.

Historie en aanleiding

In de jaren 60 van de vorige eeuw verschenen de eerste gebouwen (kleedkamers en kantine) voor korfbalvereniging C.K.V. Oranje Wit) op het sportcomplex Stadspolders, noodzakelijke voorzieningen behorend bij de diverse sportvelden. In 1992 werd het complex uitgebreid met een 1^e sporthal gebouwd in het kader van het VHP. De hal werd gebouwd door de voor dat doel opgerichte Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal om te gebruiken als sporthal voor de korfbalvereniging C.K.V. Oranje Wit, met verhuur aan andere verenigingen als aanvullende bron van extra inkomsten.

In 1998 werd de kantine naast Hal 1 gebouwd om een betere service te bieden aan de sporters, die gebruik maakten van de hal en de sportvelden.

Door groei van de vereniging C.K.V. Oranje Wit werden er in 2008 plannen ontwikkeld voor de bouw van een tweede sporthal. Deze sporthal werd in 2010 door de Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal gerealiseerd inclusief kleedkamers, waardoor het hallencomplex groeide naar zijn huidige vorm. Hal 2 is gebouwd als trainingshal, waarin ook wedstrijden gespeeld konden worden. Hierdoor waren de investeringskosten zeer laag maar de concessie dat de geschiktheid van Hal 2 voor multifunctioneel gebruik van aanvang af ook beperkt was.

Ondanks deze beperking wist de stichting met grote en volhardende inzet van vrijwilligers het Insula College in 2012 als huurder binnenboord te halen. De hallen voldeden destijds ook al niet aan de toen geldende KVLO-normen. Om die reden werd in 2012 al een stuurgroep (stichting + Insula) met daarbij ook ambtelijke participatie vanuit het sportbedrijf om plannen te ontwikkelen om de accommodatie aan te passen.

Vanaf 2016 is het volledige bewegingsonderwijs van het Insula (jaarlijks toegenomen tot in 2022 bijna 100 roosteruren per week) in de hallen ondergebracht. Dit omdat de stichting al jaren met de plannen tot aanpassing bezig was en het ook in de lijn van de verwachting lag dat plannen binnen redelijk afzienbare tijd ook daadwerkelijk gerealiseerd zouden kunnen worden. De huidige accommodatie bestaat uit een lappendeken van gebouwen van verschillende leeftijden en bouwstijlen, aan en door elkaar gebouwd.

Dit was/is alleen met nieuwbouw volledig op te lossen.

Als doelstelling van het eindresultaat werd ook geformuleerd: het realiseren van efficiënt te gebruiken, duurzame binnen- en buitensportvoorzieningen, door middel van intensieve samenwerking tussen betrokken sportvereniging en de onderwijsinstelling. Door verhuur van de beide hallen overdag aan de school moest de accommodatie aangepast worden aan de KVLO eisen.

STICHTING "C.K.V. ORANJE WIT HAL"

Hiervoor zou de 24 jaar oude hal 1 gerenoveerd en tegelijkertijd de gebouwen verduurzaamd moeten worden.

Het toenmalige college van B&W heeft als reactie op dit plan een raadsinformatie brief (RIB 15 november 2016, kenmerk SPD/1740898) aan de gemeenteraad en de initiatiefnemer C.K.V. Oranje Wit gestuurd. Hierin is een aantal voorwaarden en aandachtspunten aangegeven voor het verkrijgen van een instemmingsbesluit van de gemeenteraad over subsidie bijdrage en garantstelling voor de financiering van de renovatie. In 2018 is door de stichting in samenwerking met de gemeente een eerste versie van een renovatieplan opgesteld. Dit plan voldeed niet geheel aan de uitgangspunten en kaders die genoemd waren in de eerdergenoemde RIB.

In 2021 heeft de stichting een consortium van Antea Group, HCL Consultancy en Alynia Architecten opdracht gegeven om aan de hand van een uitgebreid programma van eisen een Schetsplan op te stellen. De rapportage van dit plan is op 22 maart 2022 besproken met een team van beleidsambtenaren (afdeling Sport, afdeling Planning & Control en afdeling onderwijs) van de gemeente Dordrecht.

Bijgaand sturen wij u de laatste versie van het Schetsplan voor de renovatie, verduurzaming en vereiste aanpassingen voor bewegingsonderwijs. Het stichtingsbestuur is van mening dat dit plan voldoet aan alle gestelde gemeentelijke kaders.

Onderdeel van deze rapportage is een businessplan met de volgende uitgangspunten:

1. Bouwkundige levensduurverlenging van de huidige VHP-hal 1 en 2 door het uitvoeren van groot onderhoud/renovatie en herindeling van de accommodatie van de C.K.V. Oranje Wit door onder andere het saneren van bouwdeelen ouder dan 40 jaar.
2. Het realiseren van verduurzamingsmaatregelen met het doel een beter binnenklimaat maar vooral vermindering van energiekosten.
3. Een langdurige huur/samenwerkingsovereenkomst (10 jaar vast met de intentie tot 10 jaar verlenging) met het Insula college (locatie Halmaheiraplein). Overdag verhuur aan de school ten behoeve van bewegingsonderwijs van minimaal drie zaaldelen (gymzalen), welke voldoen aan de minimale eisen KVLO als noodzaak voor een sluitende exploitatiebegroting.

Gelleerde VHP-vereniging C.K.V. Oranje Wit en andere VHP-gebruikers

De C.K.V. Oranje Wit is opgericht in 1926, eerst als onderdeel van sportafdeling van de C.J.M.V. (Christelijke Jongen Mannen Vereniging). De activiteiten van de C.J.M.V. werden georganiseerd van uit het CMJV-gebouw aan de Burgemeester de Raadsingel. Aan de talrijke sportafdelingen die daar actief waren, bewaren oudere Dordtenaren goede herinneringen. Denk daarbij aan (oud)leden van Oranje Wit voetbal, DIO-gymnastiek en ook de volleybalvereniging ORaWI. Zeker in de tijd dat in

STICHTING "c.k.v. ORANJE WIT HAL"

Kerkelijke kring sporten niet vanzelfsprekend was, heeft Oranje Wit ervoor gezorgd dat velen toch mee mochten doen bij de verschillende sporten die bij Oranje Wit werden en worden aangeboden.

Na rondzwervingen over veel sportvelden door geheel Dordrecht vestigde de C.K.V. Oranje Wit zich in 1969 op het sportcomplex Stadspolders en bouwde daar het eerste stenen korfbalsportclubgebouw in onze gemeente. In het begin lag dit sportpark relatief ver buiten Dordrecht. Deze vaste plaats en de grote aandacht voor de jeugd, bijvoorbeeld door naast korfbal ook veel nevenactiviteiten te aanbieden, resulteerde in een groeiend ledenaantal van Oranje Wit korfbal. Dat kwam natuurlijk ook omdat van het sportpark Stadspolders in de loop der jaren meer centraal kwam te liggen tussen de stadsdelen Binnenstad, Reeland, Dubbeldam, Stadspolders en Staart.

Door het intensieve gebruik van het clubgebouw en steeds groeiende ledenaantal was aanpassing van het clubgebouw steeds noodzakelijk. Zo werden er in 1977 vier kleedkamers bijgebouwd en werd eind jaren tachtig het clubgebouw gerenoveerd en de kantine vergroot. Doordat er gedurende de wintermaanden in gymzalen door geheel Dordrecht werd getraind en de wedstrijden op zaterdag in de gemeentelijke sporthallen werden gespeeld, ontstond het plan om een eigen sporthal te bouwen. Het doel was dat de leden het gehele jaar door gebruik konden gaan maken van het

Clubgebouw en dat de onderlinge binding hierdoor versterkt kon worden. Met heel veel inzet, geduld en inspanning werd in samenwerking met de gemeente Dordrecht in 1993 deze korfbalhal als eerste VHP-hal (Vereniging Hallen Plan) gerealiseerd. Voor het beheer en de exploitatie werd een aan de club gelieerde "Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal" gevormd. In 1998 werd de nieuwe kantine toegevoegd aan de accommodatie.

De "eigen" hal zorgde er voor dat Oranje Wit weer verder groeide, niet alleen in aantal maar ook voor wat betreft prestatie. Het eerste team is een aantal keren in de hoogste klasse van het veld- en zaalkorfbal uitgekomen en de jeugdteams spelen regelmatig om het kampioenschap van Nederland. Hoogtepunt daarbij was in 2014 toen Oranje Wit B1 het beste team in deze leeftijdsklasse van Nederland werd.

De kernkwaliteit van onze bijna 100-jarige vereniging C.K.V. Oranje Wit is dat het één van de sociale plaatsen wil zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, verder kunnen ontwikkelen, waar ze geborgenheid, veiligheid, plezier en uitdaging kunnen vinden en waar ruimte is voor verschillende leeftijden, achtergronden en prestatieniveau. Daardoor is het nog steeds een familie-vereniging met heel veel aandacht voor de jeugd. De vereniging heeft al gedurende vele jaren het grootste aantal jeugdteams in vergelijking met de andere Dordtse korfbalclubs. Hierdoor kan ieder jeugdlid worden ingedeeld op een eigen niveau. Met het gevolg dat de onderlinge binding wordt versterkt waardoor de leden langer blijven sporten. Om alle teams van de C.K.V. Oranje Wit in de eigen accommodatie te kunnen laten trainen is in 2010 een tweede VHP-sporthal gerealiseerd.

In de VHP-overkomsten met de gemeente Dordrecht van hal 1 en hal 2 is vastgelegd dat er vier doordeweekse avonden beschikbaar moeten worden gesteld aan Dordtse sportverenigingen.

Sinds vele jaren maken de badmintonclub B.C. Selecta, de korfbalvereniging Movada en hockeyvereniging DHMC gebruik van de hallen van de C.K.V. Oranje Wit. Door de realisatie van een blaashal zal DMHC/KNHB naar verwachting weinig gebruik meer maken van onze hallen maar dit leidt niet tot grote problemen in de exploitatie. Daarnaast worden de hallen incidenteel gebruikt voor zaalvoetbal wedstrijden en toernooien (onder andere voor jeugdteams s.v. Oranje Wit). In samenwerking met het KNKV worden regelmatig toernooien voor het kampioenschap van Nederland in de hallen georganiseerd. Ook wordt jaarlijks voor doelgroep 35+ een midweekkorfbal competitie in de zaal gespeeld. Verder wordt, door aandacht te geven aan scholen in de omgeving, kinderen gestimuleerd om korfbal te gaan spelen. In samenwerking met Dordtsport wordt jaarlijks het schoolkorfbaltoernooi georganiseerd. 'Onze' hallen zijn multifunctioneel en er is samenwerking met veel andere clubs.

Meer dan 150 Vrijwilligers zijn iedere week bezig om de verenigingstaken uit te voeren en de stichting te ondersteunen bij het beheer en onderhoud van de accommodatie. Het leden aantal is na een algemene periode van daling bij vrijwel alle verenigingen die teamsport beoefenen al jaren, zelfs in coronatijd, stabiel, waarbij het aantal jeugdleden zelfs stijgt. De vereniging C.K.V Oranje Wit is op weg naar het 100-jarig bestaan in 2026 en de ervaring leert dat jubilea een stimulerende invloed hebben op het ledental van onze vereniging.

Omdat het Insula College, locatie Halmaheiraplein, voor al haar bewegingsonderwijs gebruik maakt van het sportcomplex Stadspolders huurt de school voor alle gymnastieklessen de hallen van Stichting C.K.V. Oranje Wit hal.

Besluitvormingstraject en tijdslijn

Om tot een definitief ontwerp te komen, het project in de bouwmarkt uit te zetten, de bancaire offertes aan te vragen is besluitvorming door uw college en de gemeenteraad bij voorkeur nog in 2022 maar uiterlijk begin 2023 noodzakelijk.

Planning en realisatie

Uitgaande van een positieve besluitvorming van uw college en de gemeenteraad is onze ambitie om in 2023 te starten met realisatie waarbij gestreefd wordt naar een oplevering van het project in 2024.

De actuele energiecrisis

In afgelopen maanden zijn we geconfronteerd met extreme stijging van de energiekosten. Het businessplan voor het beheer en de exploitatie van de gerenoveerde VHP-hallen is opgesteld voor het moment dat de energielasten i.v.m. de actuele crisis extreem zijn gestegen. De enige manier om de energielasten naar de toekomst toe te beheersen is om het gebouw verder te verduurzamen. Dit betekent echter ook extra investeringskosten.

STICHTING "c.k.v. ORANJE WIT HAL"

Om die reden kan het verstandig zijn om de verduurzaming van deze VHP-hallen uit te voeren tot het niveau BENG i.p.v. de in de huidige plannen meegenomen upgrade tot A++.

De mogelijke en gewenste effecten zijn potentieel groot. Lagere jaarlijkse exploitatielasten voor de VHP-stichting, een lagere VHP-bijdrage en een beter binnenklimaat waar sport en onderwijs samen van profiteren maar toch met name van groot belang voor het onderwijs.

Wij vragen uw college hiermee in te stemmen om dit nader uit te werken en toe te voegen aan de voorliggende plannen en hiervoor na goedkeuring ook een separate éénmalige investeringsbijdrage voor te verstrekken. Het lijkt ons voor die situatie redelijk dat onderwijs (uit Integraal huisvestingsplan Gymzalen Gemeente Dordrecht Datum: 16 maart 2020) hieraan ook eenmalig substantieel bijdraagt.

Besluitvorming inzake borgstelling en contra-borgstelling

In de eerstvolgende vergadering van het bestuur van de Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal zal een besluit worden genomen met betrekking tot de door de Gemeente Dordrecht verlangde borgstelling door deze stichting terzake de nieuw aan te gane lening.

In de eerstvolgende ledenvergadering van de C.K.V. Oranje Wit zal het voorstel aan de leden worden voorgelegd met betrekking tot de door de Gemeente Dordrecht verlangde contra-borgstelling door de C.K.V. Oranje Wit terzake de nieuw aan te gane lening.

De Gemeente Dordrecht zal vervolgens hierover worden geïnformeerd.

Resumé

Het bestuur van de stichting heeft zich de afgelopen jaren ingezet om in goed overleg met ambtenaren van de gemeente Dordrecht en de hoofdgebruikers een realistisch renovatieplan te ontwikkelen. De uitvoering van dit nu voorliggende plan is er een unieke mogelijkheid om het bestaande duale gebruik van onze sportaccommodatie door sport en onderwijs langdurig te continueren.

Hiermee wordt het mogelijk om de bestaande VHP-hallen bij de C.K.V. Oranje Wit aan te passen conform de huidige sport en onderwijs normen en goed te exploiteren met een sluitende begroting. Hiermee breiden we ook de oorspronkelijke doelstelling van het allereerste Verenigingshallen Plan uit 1992 (onze hal 1) uit om, naast voldoende binnensportruimte voor sportverenigingen in het winterseizoen, het hele jaar door bewegingsonderwijs mogelijk te maken.

Dit plan komt ook overeen met de uitkomsten van de evaluatie van het VHP, de analyse in het Rekenkameronderzoek naar het sportaccommodatiebeleid van de gemeente Dordrecht, de

STICHTING "c.k.v. ORANJE WIT HAL"

voorstellen beschreven in het concept vernieuwde beleid VHP-2.0 en de eisen die geformuleerd zijn door de gemeenteraad.

Mede gezien de huidige extreem hoge energiekosten is het dringend noodzakelijk om de plannen inclusief de verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Voor effectuering van de aangevraagde en reeds toegekende duurzaamheidssubsidie SDE++ moeten de maatregelen al in 2023 worden gerealiseerd. Gezien het vertrouwelijke karakter en het sensitieve aspect van sommige cijfermatige gegevens verzoeken wij u die informatie waaronder de investeringsbegroting, business case e.d. als vertrouwelijk te behandelen.

Wij hopen dat u kunt instemmen met het plan. Wij zijn uiteraard graag bereid het plan, indien door u gewenst, mondeling aan u toe te lichten.

Namens het bestuur van de Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal,

Bert Seevinck (voorzitter)

Aad Romijn (penningmeester)

Arjo van Dalen (secretaris)

Eric van Dijk (facilitair)

Bijlage 1: Rapport Schetsontwerp AA

Bijlage 2: Business case Stichting C.K.V. Oranje Wit Hal

Bijlage 3: Intentieverklaring Insula college (locatie Halmaheiraplein)