

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 27 oktober 2020  
**Zaaknummer** InProces BBV: 2020-0142617  
**Betreft** Beschikbaar stellen van krediet en instemmen met  
verplaatsing van vv Dubbeldam / Sportpark Schenkeldijk  
accommodatieontwikkeling

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Marco Stam  
**Begrotingsprogramma** Gezond en Levendig Dordrecht  
**Pijler** Sociale Leefomgeving  
**Kernteam/Opgave:** Stad - Sport  
**Auteur:** Sjors Koole  
**E-mail:** s.koole@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Heleen Kromkamp  
**Openbaar:** Ja

### **Voorgesteld besluit**

de bijlagen, 1) Programma van Eisen clubgebouw v.v. Dubbeldam en Dordtsche Rugby Club, 2) Haalbaarheidsonderzoek en Schetsontwerp, 3) Stichtingskostenraming clubgebouw, 4) Kostenraming overige werkzaamheden, als basisdocumenten te beschouwen voor de (door de gemeenteraad aan het college gevraagde) planvorming Sportpark Schenkeldijk;

in te stemmen met de verplaatsing van v.v. Dubbeldam naar het centrumdeel van Sportpark Schenkeldijk, conform de toelichting in bijgaand document *Haalbaarheidsonderzoek en Schetsontwerp*;

een bedrag van € 1.018.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een schadeloosstelling aan v.v. Dubbeldam voor de huidige opstallen, conform de taxatie van Overwater Rentmeesterskantoor BV d.d. 13 juli 2020, en deze ten laste te brengen van de middelen voor Fase 1 Uitvoering Toekomstvisie Sportparken;

een aanvullend bedrag van € 700.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een begrotingssubsidie aan v.v. Dubbeldam als incidentele bijdrage aan het nieuwe clubgebouw, en deze ten te laste brengen van de middelen voor Fase 1 Uitvoering Toekomstvisie Sportparken;

een garantstelling van maximaal € 1.250.000,- aan v.v. Dubbeldam af te geven ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde aanvullende financiering voor het nieuwe clubgebouw in de vervolgfase na voorliggende besluitvorming;

een bedrag/krediet van € 1.575.000,- beschikbaar te stellen voor aanpassingen op Sportpark Schenkeldijk die samenhangen met de verplaatsing van v.v. Dubbeldam en optimalisatie van Sportpark Schenkeldijk (nieuw kunstgrasveld, draaien natuurgrasveld, buitenruimte gebouw, sloop bestaand en aanpassingen rugbyveld), en deze ten laste te brengen van de middelen voor Fase 1 Uitvoering Toekomstvisie Sportparken;

naar aanleiding van beslispunten 3, 4 en 6 de begroting te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 221001;

het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het vervolgproces, inclusief het afgeven van de daadwerkelijke [msocom\\_1](#) garantstelling, en afspraken te maken met v.v. Dubbeldam en eventuele externe partijen, zolang dit binnen de afgesproken kaders blijft van voorliggende besluitvorming;

het college opdracht te geven een algemeen kader uit te werken voor het faciliteren van toekomstige (sport)accommodatie ontwikkelingen en hier Q2 2021 bij de gemeenteraad op terug te komen.

### **Raadsvoorstel**

#### **Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

"Zoveel mogelijk Dordtenaren doen mee aan sport" staat genoemd in het Dordtse Sportkompas (RIS 1861070). De fysieke sportinfrastructuur speelt hierbij een belangrijke rol, met name de sportparken in de stad zijn belangrijk. In Dordrecht wordt ingezet op toegankelijke en multifunctionele sportparken waarop de kracht van sport maximaal wordt benut. De functie van sportparken en de kwaliteit van deze ruimte wordt ook steeds belangrijker gezien de verdichtingsopgave van 10.000 woningen voor 2030.

Gerelateerd aan de sportparken is in 2015 de Toekomstvisie Sportparken Gemeente Dordrecht vastgesteld (RIS 1511219). In de Kadernota 2017 (RIS 1719162) zijn voor de uitvoering van de toekomstvisie middelen beschikbaar gesteld. Hierbij is aangegeven dat wordt ingezet op: *"een toekomstbestendige sportinfrastructuur gericht op samenwerking en efficiënt/optimaal gebruik van faciliteiten, velden en financiële middelen. In dit kader past de sluiting van en aanpassingen aan sportparken, alsmede de verplaatsing van daar gevestigde verenigingen naar andere sportparken. Deze bewegingen vormen (eerste) stappen in het verstevigen van de sport en het vergroten van de toegankelijkheid voor meer Dordtenaren dan alleen leden van sportverenigingen, inclusief het vrijspelen van ruimte voor andere doeleinden. Dit vraagt een investering aan de voorkant."*

De gemeenteraad gaf tijdens de Commissie Sociale Leefomgeving van 2 oktober 2019 (RIS 2465354) aan een herijking van de toekomstvisie uit 2015 wenselijk te vinden. Er zijn vragen over de uitvoering van de toekomstvisie (o.a. onder de sportaanbieders) in samenhang met de groeiopgave van de stad. De uitvoering van de Toekomstvisie Sportparken is gedeeltelijk gelukt wat betreft het in gang zetten van verhuisbewegingen. Zo zijn de sportparken Amstelwijk en Corridor inmiddels (bijna) verdwenen en wordt daar ingezet op woningbouw ontwikkeling. Op Sportpark Schenkeldijk dient v.v. Dubbeldam naar het centrum van het sportpark te verhuizen om daar het ruimtegebruik (van de sportvelden) te optimaliseren en het noordelijke deel van het sportpark al dan niet gefaseerd vrij te spelen.

Met het raadsbesluit van 15 april 2020 (RIS 254659) heeft het college opdracht gekregen om planvorming (inclusief financiële onderbouwing) op te stellen voor een nieuw clubgebouw voor v.v. Dubbeldam met de Dordtsche Rugby Club als medegebruiker. En daarbij tevens de aanpassing van sportvelden in het centrum deel van Sportpark Schenkeldijk te betrekken. Dit alles in nauwe samenwerking met v.v. Dubbeldam. De uitkomsten en besluitvorming liggen voor in dit raadsvoorstel.

#### **Wat is het doel?**

Voorliggende besluitvorming is er op gericht om de kaders voor de financiering van het nieuwe clubgebouw en de rol van de gemeente daarin vast te stellen. Na besluitvorming over deze kaders kan v.v. Dubbeldam de volgende fase ingaan om als bouwheer de nadere engineering op te pakken en aansluitend de realisatie van het clubgebouw. Vanuit de gemeente kunnen dan tevens de benodigde aanpassingen aan de buitenruimte worden voorbereid en uitgevoerd.

Doelstelling van dit project is om tot realisatie van een toekomstbestendig clubgebouw te komen voor v.v. Dubbeldam (en de Dordtsche Rugby Club) als medegebruiker. Dit gebouw komt in het centrum van Sportpark Schenkeldijk, om daar het gebruik van de sportvelden te optimaliseren en

te intensiveren. Het noordelijk deel van het sportpark wordt hierdoor op termijn vrij gespeeld, waardoor concreet nagedacht kan worden over de toekomstige invulling hiervan.

De ontwikkeling van de sportinfrastructuur is ook een onderwerp binnen de door de gemeenteraad gevraagde herijking van de visie op sportparken. Dit moet in samenhang met overige ontwikkelingen in de stad, zoals de Dordwijkzone en de Groeiagenda. Binnen deze ontwikkelingen spelen de sportparken een belangrijke rol gezien hun ligging en omvang. Binnen de Dordwijkzone als onderdeel van een nieuw te vormen stadspark, dat (tevens) fungeert als natuurlijke klimaatbuffer. Binnen de Groeiagenda als opgave hoe het toekomstige voorzieningen niveau voldoende aansluit bij de inwoners van de stad. In kader hiervan heeft ook afstemming plaatsgevonden over dit raadsvoorstel, zodat dit aansluit op deze ontwikkelingen.

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

#### **1 en 2) Duidelijkheid over (financiële) opgave clubgebouw en optimalisatie Sportpark Schenkeldijk**

In de afgelopen maanden is overleg gevoerd met v.v. Dubbeldam (en De Dordtsche Rugby Club) over het ontwerp voor het nieuwe clubgebouw. Na vaststelling van het projectplan door de Stuurgroep, is gewerkt aan een locatiestudie en het uitwerken van een Programma van Eisen (hierna: PvE). Het PvE is vervolgens gebruikt als uitgangspunt voor het uitwerken van het schetsontwerp (SO) met bijbehorende kostenraming, voor zowel het nieuwe clubgebouw als de directe omgeving.

In het opgestelde PvE staan de eisen met betrekking tot de benodigde ruimten en functies en hun onderlinge relatie omschreven, alsmede een opgave van technische randvoorwaarden waaraan het gebouw moet voldoen. Het SO is door een extern bureau financieel doorgerekend en op basis daarvan is een stichtingskostenraming opgesteld (waarin ook de engineerskosten, legeskosten, prijsindexatie en een post onvoorzien zijn meegenomen).

In de locatiestudie is een drietal locaties voor het nieuwe clubgebouw onderzocht. Alle betrokkenen, waaronder de interne vak afdelingen, hebben unaniem hun voorkeur uitgesproken voor locatie C. Deze locatie ligt het meest centraal op het sportpark en biedt de gunstigste uitbreidingsmogelijkheden voor de (nabije) toekomst. Ook de beoogde aanpassingen van de sportvelden komen op deze locatie het beste tot recht en bedienen meerdere andere sportverenigingen.

Het resultaat is een concentratie van functies op het centrumdeel van het sportpark met een nieuw onderkomen voor zowel v.v. Dubbeldam, als voor De Dordtsche Rugby Club. Door deze concentratie van functies is het mogelijk het noordelijk deel van Sportpark Schenkeldijk, waar het huidige clubgebouw van v.v. Dubbeldam is gevestigd, op termijn vrij te spelen voor nieuwe ontwikkelingen.

#### **3) Schadeloosstelling op basis van geactualiseerde taxatie**

De gemeente Dordrecht en v.v. Dubbeldam zijn op 18 september 1975 een opstalovereenkomst overeengekomen. De vereniging heeft de bestaande opstallen gesticht en onderhouden. Om de hoogte van de schadeloosstelling aan v.v. Dubbeldam te bepalen zijn eerder uitgevoerde taxaties geactualiseerd. Gelet op de voorgeschiedenis van het traject, waarbij door de gemeente werd ingezet op een gedwongen verplaatsing voor v.v. Dubbeldam in het kader van woningbouw Belthure Park, voelen wij ons verplicht om voor de taxatie uit te gaan van de situatie als ware het een onteigeningsprocedure. Immers, na het afblazen van Belthure Park is de gemeente blijven inzetten op verplaatsing van v.v. Dubbeldam.

In het taxatierapport zijn twee waarderingen gedaan voor het bepalen van de hoogte van de schadeloosstelling. Eén met een eindtermijn van het opstalrecht per 31-12-2025 en één met een opstalrecht dat gecontinueerd wordt tot 31-12-2050.

Het betreft een taxatie op basis van onteigening en een schadeloosstelling die ruimer is dan een vergoeding van de waarde van het opstal. Daarbij is rekening gehouden met een onteigeningsvergoeding. Op basis van deze taxatie bedraagt de schadeloosstelling € 1.018.000,-. Het vermelde bedrag is gebaseerd op een continuering van het huidige opstalrecht. Hierbij is het

uitgangspunt geweest dat de gemeente verantwoordelijk is voor het initiëren van een verhuizing en dat anders de bestaande situatie was voortgezet binnen dezelfde kaders.

4) Incidentele bijdrage van € 700.000 is acceptabel en schept duidelijkheid voor vervolgtraject

Als toekomstig eigenaar is het de insteek van partijen dat v.v. Dubbeldam optreedt als bouwheer. In dat kader worden zij na voorliggende besluitvorming verantwoordelijk voor de verdere engineering en aansluitend de realisatie van het clubgebouw.

Als aanvulling op de schadeloosstelling wordt voorgesteld om een bedrag van € 700.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een begrotingssubsidie aan v.v. Dubbeldam als incidentele bijdrage aan het nieuwe clubgebouw. Er zijn een aantal argumenten om met dit bedrag in te stemmen:

1. De gemeente heeft altijd vastgehouden aan het verplaatsen van v.v. Dubbeldam en optimalisatie van Sportpark Schenkeldijk. Ook na het stoppen van project Belthurepark, waarmee de urgentie voor verplaatsing feitelijk wegviel, heeft de gemeente ingezet op het vrijspelen van het noordelijk deel van Sportpark Schenkeldijk. Het vasthouden aan deze ambitie brengt kosten met zich mee, die bovenop de schadeloosstelling komen. De schadeloosstelling is niet voldoende om een nieuw gebouw te realiseren, zoals uit de kostenramingen blijkt.
2. In 2012 had v.v. Dubbeldam op verzoek van de gemeente al een plan voor nieuwbouw ingediend (waar nog een sporthal in was meegenomen). In de afgelopen jaren zijn de bouwkosten echter enorm gestegen. Ook de eisen op het gebied van duurzaamheid zijn aangescherpt (gasloos bouwen en BENG norm), wat leidt tot aanzienlijk hogere investeringslasten. Deze hogere investeringslasten worden slechts deels gecompenseerd door lagere energielasten in de exploitatie.
3. Het dossier v.v. Dubbeldam kent een lange geschiedenis. Bij alle partijen is er grote behoefte om dit dossier af te ronden en naar de toekomst te kijken.
4. De vereniging levert zelf een forse eigen bijdrage en doet ook afstand van de bestaande sporthal welke nu aan het huidige clubgebouw vast zit. Deze voorziening komt niet terug in de nieuwbouw. Daarnaast wordt De Dordtsche Rugbyclub medegebruiker van het nieuwe onderkomen. Hiermee wordt aangesloten op de wens vanuit de gemeente dat verenigingen de krachten bundelen en meer samenwerking met elkaar zoeken.

5) Afgeven garantstelling noodzakelijk voor v.v. Dubbeldam om benodigde aanvullende financiering te verkrijgen voor het nieuwe clubgebouw

Naast de schadeloosstelling en de incidentele bijdrage vanuit de gemeente, is op basis van de Stichtingskostenraming (en bestaande - fiscale - regelingen) inzichtelijk gemaakt hoe hoog de eigen bijdrage vanuit de vereniging moet zijn. Met de vereniging is hierover constructief overleg gevoerd om te bespreken of en hoe zij dit kunnen financieren, zonder dat zij onverantwoorde risico's lopen in hun exploitatie.

Externe leningen zijn voor sportverenigingen in zijn algemeenheid niet aan te trekken vanwege de onmogelijkheid zekerheden, aan bijvoorbeeld een bank, te verstrekken. Om toch een financiering te verkrijgen vragen verenigingen vaak om een garantstelling aan een gemeente. Hiervoor heeft de gemeente Dordrecht de Nota Garantstellingen en Leningen (RIS 1677177) vastgesteld. Voor sportverenigingsaccommodaties wordt in de nota aangegeven dat een garantstelling boven € 300.000,- via een raadsbesluit moet worden afgegeven.

Om het vervolgtraject in te gaan vraagt v.v. Dubbeldam een garantstelling aan de gemeente voor maximaal € 1.250.000,-. In deze besluitvorming wordt aan de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met deze maximale garantie. Zonder besluitvorming over de financiële kaders kan de vereniging namelijk niet het verdere traject ingaan als bouwheer van het clubgebouw en de vervolgfasen die daarbij horen om tot afspraken met financiers te komen.

De garantstelling betreft het maximale bedrag wat v.v. Dubbeldam op voorhand verwacht als externe financiering aan te moeten trekken. Zij zetten zich in om dit bedrag zo laag mogelijk te krijgen door onder meer te kijken naar het maximaal benutten van subsidiemogelijkheden,

sponsoring/zelfwerkzaamheid en optimalisaties in het ontwerp. Ook zal in de exploitatie rekening moeten worden gehouden met het treffen van een adequate onderhoudsvoorziening teneinde regulier- en op termijn groot onderhoud te kunnen uitvoeren.

Bij het afgeven van de uiteindelijke garantstelling hoort ook een financiële toets door een externe partij (welke in het reguliere beleid door Stichting Waarborgfonds Sport (hierna: SWS) verricht zou worden). Deze externe partij zal het meerjarig financieel perspectief beschouwen om te beoordelen of zij aan hun verplichtingen rondom rente en aflossing - behorende bij de af te sluiten financiering - kunnen voldoen.

Daarnaast wordt gekeken naar instemming door de Algemene Ledenvergadering van de vereniging (met de bouwbegroting, de meerjarige exploitatiebegroting, de financieringsovereenkomst met de geldverstrekker en het accepteren van de bij de garantie (nader door het college) te bepalen voorwaarden).

#### 6) Aanpassingen Sportpark Schenkeldijk passen bij de opgave om te komen tot een compacter en efficiënter toekomstbestendig sportpark

De verplaatsing van het clubgebouw van v.v. Dubbeldam staat niet op zichzelf. Dit vraagt ook om enkele aanpassingen aan de buitenruimte waarmee wordt ingezet op optimalisatie van Sportpark Schenkeldijk, waaronder:

- de aanleg van een kunstgrasveld op het centrumdeel van het sportpark nabij het nieuwe clubgebouw, zodat wedstrijd- en trainingscapaciteit gecreëerd worden voor de voetbalsport. Vanuit het oogpunt dat de capaciteit die in het noordelijk deel op termijn wegvalt gecompenseerd wordt;
- het bouw- en woonrijp maken van het terrein rondom het nieuwe clubgebouw. In dat kader wordt onder meer voorzien in een nieuwe fietsenstalling nabij de entree van het nieuwe clubgebouw;
- het draaien van een bestaand natuurgrasveld, zodat het nieuwe clubgebouw beter ingepast kan worden (meer ruimte tussen gebouw en bestaande kabel en leidingen tracé) en er ook ruimte ontstaat voor toekomstige ontwikkelingen. De beschikbare ruimte op het sportpark kan door efficiënter worden benut. Hiervoor dient een bestaande groenstrook gekapt en geroid te worden, waarvoor ook een stelpost voor compenserende maatregelen is meegenomen;
- het slopen van het bestaande clubgebouw waarbij het uitgangspunt is dat de vrijkomende ruimte opnieuw wordt ingezaaid (mede om tegemoet te komen aan de eisen vanuit het waterschap);
- diverse aanpassingen aan het bestaande rugbyveld waaronder het aanbrengen van trainingsverlichting, waarmee multifunctioneel gebruik (ook door de voetbalsport) mogelijk wordt;
- diverse kleine aanpassingen zoals het verplaatsen van de bestaande pannakooi, het verbreden van de loopbrug vanaf de bestaande parkeerplaats en een aantal kleinschalige verkeersmaatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid.

Bovengenoemde activiteiten zijn financieel doorgerekend door het Ingenieursbureau Drechtsteden. Een bedrag van € 1.575.000,- excl. btw betreft zowel kosten voor de voorbereiding (engineering en projectmanagement), als ook de uitvoering. Er is rekening gehouden met een bijdrage vanuit de gemeentelijke MJOP (circa € 175.000,-), waarin financiële middelen gereserveerd staan voor onderhoud aan een tweetal sportvelden.

De planning en fasering van de maatregelen worden in nauw overleg met betrokken verenigingen nader uitgewerkt na uw besluitvorming.

N.B.:

- Het dekken van de investering in kunstgras met incidentele middelen betekent dat de kosten voor vervanging op termijn in de reguliere begroting apart worden verwerkt en leiden tot een structurele ophoging.

- De begrotingswijziging betreft het bedrag incl. btw en de beoogde inkomst vanuit de regeling Specifieke Uitkering voor sport (SPUK) teneinde de subsidieaanvraag voor het juiste bedrag te kunnen doen.

#### 7) Begrotingswijziging Sportpark Schenkeldijk

De gemeenteraad dient te beslissen over de voorgestelde begrotingswijziging middels begrotingswijzigingsnummer 221001. Zie de bijlagen voor verdere informatie. Deze wijziging is gebaseerd op een grove planning en fasering van de uit te voeren activiteiten en heeft betrekking op de periode 2021 t/m 2023. De investeringen passen binnen het beschikbare budget Fase 1 Uitvoering Sportparkenvisie.

#### 8) Uitwerking vervolg mandateren aan college van B&W

Met voorliggende besluitvorming worden de kaders vastgesteld waarbinnen de realisatie van het clubgebouw en de aanpassing van de sportvelden volgens u plaats mogen vinden. Binnen die kaders zal het college van B&W afspraken maken met de betrokken partijen.

#### 9) Structuur voor toekomstige (sport)accommodatieontwikkelingen

Tijdens het uitwerken van voorliggend voorstel zijn er (technische) zaken opgevallen die wijzigingen behoeven. Uitgangspunt is om stappen te gaan zetten om de structuur te verbeteren waarbinnen toekomstige accommodatieontwikkelingen plaats kunnen vinden. Een uitwerking hiervan kost alleen enige tijd, waarbij het niet wenselijk is om daarop te wachten met de besluitvorming voor deze situatie bij v.v. Dubbeldam. Zoals elders in het raadsvoorstel genoemd, is de casus v.v. Dubbeldam een opzichzelfstaande en unieke casus met een specifieke historie die daarom ook een specifieke benadering en oplossing kent. Het nu voorliggende raadsvoorstel met besluitvorming over v.v. Dubbeldam kan dus niet geïnterpreteerd worden als eventuele indicatie voor de wijze van ondersteuning van toekomstige ontwikkelingen bij andere verenigingen.

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

##### Verruimen garantstelling en (externe) toets

Het afgeven van een garantstelling is noodzakelijk om überhaupt tot realisatie te komen van een gebouw voor v.v. Dubbeldam, maar brengt ook een risico met zich mee voor de gemeente. In de afgelopen jaren heeft v.v. Dubbeldam steeds gerekend met een eigen bijdrage (lees: leenbedrag) van € 500.000,-. Op basis van de huidige afspraken en plannen moet dit bedrag echter aanzienlijk worden verhoogd. Uit eerste contacten tussen v.v. Dubbeldam en de BNG Bank is recent gebleken dat een geldlening van circa € 1.000.000,- bij een onherroepelijke en onvoorwaardelijke borgstelling van de gemeente, en een looptijd van 30 jaar vast, met een annuïtaire aflossing, en een indicatie van 0,85% rente mogelijk is. De vereniging heeft in haar meerjarenbegroting een bedrag gereserveerd wat nodig is voor een garantstelling van € 1.250.000,- onder dezelfde condities.

Voor het afgeven van een garantstelling moet sprake zijn van voldoende (cijfermatig) meerjarig financieel perspectief. De door de vereniging opgestelde meerjarenbegroting is mondeling en nadien ook schriftelijk toegelicht door v.v. Dubbeldam aan de ambtelijke organisatie en oogt realistisch (bijlage 7, 7a). Een op papier uitgewerkte toelichting, voorzien van toezeggingen van bijvoorbeeld contributieverhoging en sponsorgelden, is nodig voor definitieve beoordeling en het afgeven van de daadwerkelijke garantstelling in een volgende fase van het project. Door het bestuur is aangegeven mogelijkheden te zien om te komen tot een lagere financiering dan bovengenoemde € 1.250.000,-. Zo zijn er ook verschillende acties besproken die v.v. Dubbeldam wenst te ondernemen richting haar leden en netwerk van sponsors.

Als voorwaarde voor het uiteindelijke afgeven van de maximale garantstelling van € 1.250.000,- zullen wij, naast de interne toets die reeds is uitgevoerd, nog een externe toets laten verrichten rondom het meerjarig financieel perspectief.

##### Stichting Waarborgfonds Sport

Uw gemeenteraad heeft voorafgaand aan de vaststelling van de Nota Garantstellingen en Leningen de wens uitgesproken om gebruik te maken van SWS om naast de gemeente borg te staan voor de financiering. Belangrijkste beweegredenen hiervan was dat deze partij in staat is om een betrouwbare

risicoanalyse te maken waaruit blijkt of het afgeven van een garantstelling verwoorde risico's met zich meebrengt.

In voorliggende casus is echter gebleken dat de samenwerking met SWS ook beperkingen met zich meebrengt. Zo is de looptijd van het SWS-deel van de lening maximaal 15 jaar en is een lineaire aflossingsvorm de norm waardoor voor sportverenigingen, met name in de eerste jaren, hogere financieringslasten ontstaan. Daarnaast vraagt SWS als zekerheidsstelling een zelfstandig recht van opstal terwijl wij in ons grondbeleid uitgaan van een huurafhankelijk recht van opstal.

Kortom de samenwerking met SWS, ingegeven vanuit de wens om een externe toets te laten verrichten op de financiële risico's rondom het afgeven van een garantstelling, brengt de nodige complicaties met zich mee. Tijdens recente gesprekken met SWS bleek echter dat wij hen ook als extern adviseur kunnen inschakelen voor deze externe toets. In deze casus willen wij hiervan gebruik maken in plaats van een gezamenlijke garantstelling.

#### BTW compensatie

Zowel v.v. Dubbeldam (voor het gebouw regeling BOSA en specifiek kantine reguliere BTW regime) als de gemeente (voor de overige investeringen regeling SPUK) kan aanspraak maken op teruggave van BTW. De hoogte van de BOSA subsidie is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de beschikbaarheid in het jaar van aanvraag en de mate waarin extra subsidie verkregen kan worden voor duurzaamheid en toegankelijkheid. Dit wordt beschouwd als een risico voor v.v. Dubbeldam en is door de vereniging (gedeeltelijk) af te dekken door bij de verdere uitwerking rekening te houden met de aanvraagperiode om de BOSA-aanvraag tijdig in te dienen.

De gemeente loopt voor haar investeringen op het sportpark eenzelfde risico. De genoemde bedragen zijn exclusief btw. De gemeente neemt dergelijke investering inclusief btw op in de SPUK-aanvraag in het jaar dat de uitgaven worden verricht. Voorwaarde hiervoor is dat de bedragen opgenomen zijn in de begroting, hetgeen tijdige besluitvorming vereist. In bijgevoegde begrotingswijziging worden de bedragen meerjarig geraamd. Ook hier is sprake van een zeker risico, bijvoorbeeld op gedeeltelijke toekenning bij overtekening van het budget. Dit SPUK-risico is reeds opgenomen in NARIS en wordt periodiek geactualiseerd.

#### Precedentwerking

Gezien de genoemde bijdragen is het verstandig om stil te staan bij eventuele precedentwerking. De bedragen vallen echter te verantwoorden gelet op de lange geschiedenis van dit dossier en het vasthouden door de gemeente aan de noodzaak om v.v. Dubbeldam te verplaatsen naar het centrumdeel van Sportpark Schenkeldijk. Zoals beschreven bij de argumentatie bij beslispunt 3 is bij de schadeloosstelling uitgegaan van de situatie dat anders sprake was geweest van continuering van het huidige opstalrecht. Daarnaast ontbreekt op dit moment een duidelijke (subsidie)kader voor het verlenen van een incidentele bijdrage aan de bouw van het clubgebouw. Deze uitzonderingspositie voor v.v. Dubbeldam in deze specifieke casus komt voort uit de opeengestapelde verwachtingen die vanuit de gemeente zijn gewekt –en de initiële insteek voor een gedwongen verhuizing- en de ambitie bij alle partijen om dit langslappende dossier tot een afronding te brengen.

Uitgangspunt bij de verdere contractuele uitwerking tussen gemeente en v.v. Dubbeldam, is dat wanneer er in de toekomst ooit sprake mocht zijn van een gedwongen verhuizing de gemeentelijke bijdragen in dit clubgebouw niet in de nieuwe schadeloosstelling worden meegenomen.

#### Aanpassingen Sportpark Schenkeldijk in de toekomst

In de toekomst zijn nieuwe investeringen nodig om in volgende fasen het sportpark verder te optimaliseren. Investeringen in het centrumdeel zijn dan nodig met o.a. de aanleg van nog een extra kunstgrasveld, zodat het noordelijk deel beschikbaar komt. Het in de toekomst wegvallen van de vier sportvelden in het noordelijk deel kan namelijk niet gecompenseerd worden met alleen het vervangen van een bestaand grasveld voor kunstgras in de eerst volgende fase. Hier moet in de toekomst budget voor aangevraagd worden. Wellicht kan hiervoor het restant budget worden ingezet, waarvan u wordt geadviseerd om dit in eerste instantie als risicoreserve aan te houden.

Laatste afrondende onderzoeken

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de onderzoeken naar flora en fauna (i.v.m. bomen rooien) en capaciteitenonderzoek stroomvoorziening (i.v.m. sportvelden en realisatie gebouw). Op dit moment zijn er geen signalen ontvangen dat deze onderzoeken voor belemmeringen zorgen. De onderzoeken zijn echter nog niet definitief afgerond. Mocht uit de onderzoeken alsnog blijken dat er belemmeringen optreden dan wordt het college hier zo snel mogelijk over geïnformeerd met de eventuele consequenties voor planning en/of financiën.

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

Datum	Wat*
9-3-2020	Nadere kennismaking voorzitter v.v. Dubbeldam met Projectleider
15-4-2020	Raadsbesluit koerswijziging Sportpark Schenkeldijk
23-4-2020	Projectgroepoverleg met IBD en SCD
14-5-2020	Bezoek projectgroep aan sportpark
19-5-2020	Vaststelling projectplan door Stuurgroep
28-5-2020	Kennismaking architect met voorzitter v.v. Dubbeldam
11-6-2020	Projectgroepoverleg - eerste resultaten locatiestudie + planning
15-6-2020	Afstemming met Stedenbouw (locatiestudie + input PvE)
22-6-2020	Bespreken tussenresultaten met voorzitters v.v. Dubbeldam, rugby en Sportraad
30-6-2020	Bespreken ontwikkelingen op sportpark (o.a. veldaanpassingen) met diverse verenigingen
7-7-2020	Bespreken ontwikkelingen sportpark met diverse vakafdelingen
9-7-2020	Afstemming PvE veldinfrastructuur tussen IBD en team sportaccommodaties
13-7-2020	Bijeenkomst Stuurgroep: Vaststellen PvE en presentatie eerste aanzet SO
27-8-2020	Projectgroepoverleg: Doorspreken diverse kostenramingen en onderliggende demarcatie
3-9-2020	Doornemen kostenramingen en uitgangspunten veldinfra met team sportaccommodaties
14-9-2020	Bespreking casus v.v. Dubbeldam met SWS, financiën en grondzaken
17-9-2020	Bespreking kostenraming en financiering met v.v. Dubbeldam
24-9-2020	Bestuurlijk overleg rondom voortgang met o.a. portefeuillehouders Sport en Financiën
25-9-2020	Telefonische update aan individuele leden stuurgroep door projectleider
28-9-2020	Interne terugkoppeling aan vakafdelingen
2-10-2020	Afstemming met voorzitter v.v. Dubbeldam rondom financiering
* Er zijn daarnaast nog veel 1 op 1 overleggen geweest met o.m. Juridisch adviseur wat niet in bovenstaande overzicht is meegenomen	



**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

Herziening eerdere besluitvorming Sportpark Schenkeldijk - Raadsvoorstel;

**Hoe wordt dit betaald?**

Voor de uitvoering van de Toekomstvisie sportparken is via de kadernota 2017 een totaalbudget beschikbaar gesteld van € 5.700.000,-. Onderstaand een overzicht van gerealiseerde danwel geplande activiteiten en de daarbij horende uitputting van het beschikbare budget.

<b>Uitputting budget Fase 1 Uitvoering Toekomstvisie Sportparken</b>	
€ 5.700.000,-	Kadernota 2017 (RIS 1719162)
€ -200.000,-	bezuiniging op budget in Begroting 2017 (RIS 1800157)
<b>€ 5.500.000,-</b>	<b>beschikbaar na bezuiniging</b>
<b>Gerealiseerd</b>	
€ -70.000,-	tijdelijke huisvesting OMC (nu FC Dordrecht Amateurs) (RIS 2274355)
€ -100.000,-	werkbudget t.b.v. huisvesting vv Dubbeldam (RIS 2549659)
€ -89.000,-	renovatie Sportpark Patersweg (RIS 2549659)
<b>€ 5.241.000,-</b>	<b>beschikbaar na realisatie van besluitvorming</b>
<b>Gereserveerd</b>	
€ -800.000,-	gelabeld budget inhuizing FC Dordrecht Amateurs in stadionplint
€ -325.000,-	kunstgrasveld Krommedijk Kadernota 2021 (RIS 2578604)
<b>€ 4.116.000,-</b>	<b>beschikbaar na nog te realiseren besluitvorming</b>
<b>Bijdragen aan nieuw clubgebouw</b>	
€ -1.018.000,-	schadeloosstelling
€ -700.000,-	incidentele bijdrage
<b>€ 2.398.000,-</b>	<b>beschikbaar na bijdragen aan gebouw v.v. Dubbeldam</b>
<b>Sportvelden en openbare ruimte</b>	
€ -1.575.000,-	aanpassingen Sportpark Schenkeldijk gerelateerd aan verhuizing v.v. Dubbeldam
<b>€ 823.000,-</b>	<b>restant – advies om aan te houden als risicoreservering en/of vervolgfases</b>

**Wat is het vervolg op het raadsbesluit?**Realisatieovereenkomst

Na uw besluit worden de onderlinge afspraken met v.v. Dubbeldam geformaliseerd in een Realisatieovereenkomst. Een concept hiervan is al uitgewerkt door het Juridisch Adviescentrum en ook besproken met v.v. Dubbeldam. Hierin wordt ook een gefaseerde uitbetaling van de schadeloosstelling en aanvullende bijdrage opgenomen die aan de bouwactiviteiten wordt gekoppeld.

Ook zal er een huurafhankelijk recht van opstal (Harvo) worden opgesteld op basis waarvan de te realiseren accommodatie eigendom wordt van vv Dubbeldam. Daarbij zal worden vastgelegd dat bij een eventuele toekomstige schadeloosstelling de incidentele gemeentelijke bijdrage wordt afgetrokken.

Realisatie gebouw

Na besluitvorming zijn de (financiële) kaders voor het vervolgproces duidelijk. v.v. Dubbeldam kan met deze kaders als bouwheer de vervolgstappen bepalen, om te komen tot een Definitief Ontwerp

van het gebouw en de wijze van definitieve financiering. De inbreng van de gemeente is hierbij vastgelegd in het raadsvoorstel.

Indien u niet bereid bent in te stemmen met het raadsvoorstel, is het voor de vereniging niet mogelijk om een nieuw clubgebouw te realiseren. Het noordelijk deel van het sportpark wordt dan niet vrijgespeeld en van optimalisatie Sportpark Schenkeldijk is dan de komende jaren geen sprake. Ook zal er dan een financiële oplossing moeten komen voor renovatie van de bestaande accommodatie.

#### Ontwikkelen van generieke kaders voor toekomstige (sport)accommodatieontwikkeling

In Dordrecht hebben de afgelopen jaren in beperkte mate ontwikkelingen van verenigingsaccommodaties plaatsgevonden. De gemeente Dordrecht is verantwoordelijk voor de sportvelden (uitzondering bv. tennis). Sportaanbieders hebben in het verleden gebouwen gerealiseerd (soms met een garantstelling vanuit de gemeente). De verwachting is dan ook dat in de komende tien jaar steeds meer sportverenigingen investeringen zullen moeten doen in hun accommodatie, zoals clubgebouwen en kleedruimten. Gebaseerd op de contacten met sportaanbieders, met name sportverenigingen, is de inschatting dat deze investeringen een (te) grote opgave zijn. In de Toekomstvisie Sportparken (2015) is deze problematiek destijds ook gesignaleerd. Koepelverenigingen en gezamenlijke gebouwen worden daarin als mogelijke oplossingen genoemd. Echter, in de praktijk heeft dit de afgelopen jaren niet geleid tot concrete ontwikkelingen.

Tijdens het uitwerken van voorliggend voorstel werd duidelijk dat er op dit moment nog geen duidelijke (subsidie)kader beschikbaar is voor het verlenen van een incidentele bijdrage aan de bouw van een (sport)accommodatie. Daarnaast is geconstateerd dat bestaand grond- en financieel beleid niet goed op elkaar aansluit. Een gezamenlijke borgstelling met SWS - ingegeven vanuit het financieel beleid - vraagt namelijk om een zelfstandig Recht van Opstal terwijl in het grondbeleid nadrukkelijk wordt uitgegaan van een Huurafhankelijk Recht van Opstal (ingegeven vanuit de ambitie om optimaal grip te houden op de eigen grondposities).

Kortom, er zijn verschillende inzichten opgedaan om met verbeteringen te komen die tegemoet komen aan de beperkingen in de huidige kaders.

Een gedachtegang die ambtelijk licht is verkend, is om de huidige garantstelling voor sportaanbieders uit te breiden met een subsidieregeling voor accommodatieontwikkeling. Sportaanbieders kunnen hier gebruik van maken op het moment dat zij een levensvatbaar plan voor accommodatie ontwikkeling weten op te stellen. Zelfstandig, of samen met andere deelnemers. De gemeente stimuleert hiermee (financieel) kansrijke initiatieven, maar is geen initiatiefnemer voor accommodatieontwikkeling als daar geen aanleiding voor is. Een eerste kennisuitwisseling met gemeente Amsterdam en deze systematiek, waarbinnen veel accommodatieontwikkelingen hebben plaatsgevonden de afgelopen jaren door verenigingen, is positief geweest.

Sportaanbieders zijn en blijven in die gemeente verantwoordelijk voor hun eigen gebouwen. Als een sportaanbieder niet in staat is om haar toekomstige onderkomen te financieren, dan is het eerste instantie haar eigen verantwoordelijkheid om een situatie te creëren waarbinnen dat wel mogelijk is. Bijvoorbeeld door met andere (sport)aanbieders een accommodatie te financieren. De gemeente moedigt vernieuwing van gebouwen aan en is ook bereid om daar financieel in te ondersteunen, mits daar een realistisch plan onder ligt.

Deze werkwijze heeft in Amsterdam de afgelopen jaren tot diverse gerealiseerde nieuw- en verbouwprojecten en financieel gezonde(re) sportaanbieders geleid, omdat zij financieel streng getoetst worden. Er zijn samenwerkingen, tussen partijen die niet zelfstandig een investering kunnen dragen, ontstaan. Sportaanbieders die dit niet zelfstandig of gezamenlijk willen financieren, worden gedwongen om na te denken over hun toekomstperspectief.

Verder onderzoek en interne afstemming is nodig in de loop van 2021 met een voorstel te komen hoe een "Dordrecht variant" er uit zou kunnen zien.

## Advies

---

### **Sportraad Dordrecht**

Gunstig advies

Sportraad Dordrecht heeft positief geadviseerd over het raadsvoorstel inzake v.v. Dubbeldam / Sportpark Schenkeldijk. De aanvullende vragen zullen schriftelijk door het college worden beantwoord.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 27 oktober 2020 inzake Beschikbaar stellen van krediet en instemmen met verplaatsing van vv Dubbeldam / Sportpark Schenkeldijk accommodatieontwikkeling;

gelet op artikel 25 leden 2 en 3 Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub g Wet openbaarheid van bestuur;

overwegende dat:

- v.v. Dubbeldam al jarenlang in gesprek is met de gemeente over het verhuizen naar een andere locatie op Sportpark Schenkeldijk;
- de verhuizing oorspronkelijk werd ingegeven door het project Belthure Park, waarmee woningen zouden worden gerealiseerd op o.a. het noordelijk deel van Sportpark Schenkeldijk;
- ook na het afblazen van project Belthure Park de gesprekken over verhuizing met v.v. Dubbeldam werden voortgezet, in samenhang met de verhuizing van andere verenigingen in relatie tot de toekomstvisie sportparken uit 2015;
- eerdere plannen niet geleid hebben tot definitieve besluitvorming en in het voorjaar 2020 is besloten specifiek te kijken naar een oplossing voor v.v. Dubbeldam;
- met de voorliggende besluitvorming v.v. Dubbeldam duidelijkheid krijgt en zich kan richten op realisatie van een nieuw clubgebouw op een andere locatie;
- met de verhuizing ook de ambitie wordt ingevuld om ontwikkelingen op Sportpark Schenkeldijk in gang te zetten. Hier gaat het met name om efficiënter ruimtegebruik en het vrijspelen van het noordelijk deel voor mogelijke andere ontwikkelingen (functies) in de toekomst;
- de documenten 'stichtingskostenraming clubgebouw' en 'kostenraming overige werkzaamheden' financiële informatie bevatten en openbaarmaking ervan bij de voorgenomen aanbesteding v.v. Dubbeldam onevenredig zou kunnen worden benadeeld, omdat potentiële opdrachtnemers deze informatie zouden kunnen gebruiken bij het opstellen van hun inschrijving;
- de documenten 'Meerjarenbegroting v.v. Dubbeldam dd 15 oktober 2020' en 'De toelichting meerjarenbegroting v.v. Dubbeldam dd 15 oktober 2020' nog niet zijn behandeld in een algemene ledenvergadering van v.v. Dubbeldam en daarom vertrouwelijk met de gemeente zijn gedeeld.

b e s l u i t :

de bijlagen, 1) Programma van Eisen clubgebouw v.v. Dubbeldam en Dordtsche Rugby Club, 2) Haalbaarheidsonderzoek en Schetsontwerp, 3) Stichtingskostenraming clubgebouw, 4) Kostenraming overige werkzaamheden, als basisdocumenten te beschouwen voor de (door de gemeenteraad aan het college gevraagde) planvorming Sportpark Schenkeldijk;

in te stemmen met de verplaatsing van v.v. Dubbeldam naar het centrumdeel van Sportpark Schenkeldijk, conform de toelichting in bijgaand document *Haalbaarheidsonderzoek en Schetsontwerp*;

een bedrag van € 1.018.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een schadeloosstelling aan v.v. Dubbeldam voor de huidige opstallen, conform de taxatie van Overwater Rentmeesterskantoor BV d.d. 13 juli 2020, en deze ten laste te brengen van de middelen voor Fase 1 Uitvoering Toekomstvisie Sportparken;

een aanvullend bedrag van € 700.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van een begrotingssubsidie aan v.v. Dubbeldam als incidentele bijdrage aan het nieuwe clubgebouw, en deze ten te laste brengen van de middelen voor Fase 1 Uitvoering Toekomstvisie Sportparken;

een garantstelling van maximaal € 1.250.000,- aan v.v. Dubbeldam af te geven ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde aanvullende financiering voor het nieuwe clubgebouw in de vervolgfase na voorliggende besluitvorming;

een bedrag/krediet van € 1.575.000,- beschikbaar te stellen voor aanpassingen op Sportpark Schenkeldijk die samenhangen met de verplaatsing van v.v. Dubbeldam en optimalisatie van Sportpark Schenkeldijk (nieuw kunstgrasveld, draaien natuurgrasveld, buitenruimte gebouw, sloop bestaand en aanpassingen rugbyveld), en deze ten laste te brengen van de middelen voor Fase 1 Uitvoering Toekomstvisie Sportparken;

naar aanleiding van beslispunten 3, 4 en 6 de begroting te wijzigen conform de begrotingswijziging met nummer 221001;

het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het vervolgproces, inclusief het afgeven van de daadwerkelijke [\\_msocom\\_1](#) garantstelling, en afspraken te maken met v.v. Dubbeldam en eventuele externe partijen, zolang dit binnen de afgesproken kaders blijft van voorliggende besluitvorming;

het college opdracht te geven een algemeen kader uit te werken voor het faciliteren van toekomstige (sport)accommodatie ontwikkelingen en hier Q2 2021 bij de gemeenteraad op terug te komen.

Aldus besloten in de vergadering van

## Bijlagen

---

1. 1) PvE clubgebouw versie 1.0 def.pdf
2. 2) Haalbaarheidsonderzoek en Schetsontwerp clubgebouw 15-09-2020.pdf
3. 5) Schadeloosstellingsrapport vv Dubbeldam 13 juli 2020.pdf
4. 6) 221001 52101 - Voorblad Sportacc Schenkeldijk.xlsx
5. 6a) 221001 AWN 52101 Rubriek 6 Sportacc Schenkeldijk.pdf
6. 6b) 221001 AWN 52101 Rubriek 7 Sportacc Schenkeldijk.pdf
7. 20201028 Bekrachten geheimhouding vv Dubbeldam Sportpark Schenkeldijk accommodatieontwikkeling OBR geheimhouding.doc