

Aan
de gemeenteraad

Datum 8 oktober 2024
Zaaknummer 2024-0102462
Betreft Instemmen met Aanvullende lening voor grootschalige
renovatie Stichting ckv Oranje Wit Hal

Vergadering van
Portefeuillehouder: Marc Merx
Begrotingsprogramma Gezond, Sociaal en Zorgzaam Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Sport
Auteur: Angela Verkerk
E-mail: as.verkerk@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

in te stemmen met het overnemen van de huurverplichting door de gemeente ten behoeve van het bewegingsonderwijs in het Voortgezet Onderwijs, indien het Insula College Halmaheiraplein niet langer de Oranje Wit Hallen huurt voor haar bewegingsonderwijs vanwege de afstand van de nieuwe locatie van de school;

de eerder voorgestelde lening ad € 4.030.000,- aan Stichting ckv Oranje Wit Hal met € 520.000,- en in het uitzonderlijke geval dat de BOSA niet (in totaal) wordt toegekend met € 2.070.000,- te verhogen, waarbij de eerder gestelde voorwaarden in raadsvoorstel "Instemmen met Garantstelling grootschalige renovatie Stichting ckv Oranje Wit hal" (2023-0093555 d.d. 19 september 2023) van kracht blijven en de volgende aanvullende (leen)voorwaarden worden gesteld:

- een 25-jarige leenovereenkomst van maximaal € 4.550.000,- dan wel maximaal € 6.100.000,- indien de BOSA niet wordt toegekend tegen maximaal 3,8 % rente (peilmaand augustus 2024; zijnde de maand waarop met Stichting ckv Oranje Wit Hal is overlegd) mits uiterlijk zes weken na besluitvorming gemeenteraad de gunning definitief aan de aannemer is verstrekt inclusief een getekende aanneemovereenkomst;
- een 25-jarige borgstellingsovereenkomst af te sluiten met ckv Oranje Wit van maximaal € 4.030.000,-;
- goedkeuring vanuit de Algemene Ledenvergadering van ckv Oranje Wit voor een investering van maximaal € 5.700.000,- door de stichting, ter realisatie van de grootschalige renovatie en de daarbij behorende lening van maximaal € 4.550.000,- dan wel in totaal maximaal € 6.100.000,- indien de BOSA niet wordt toegekend, de ook qua dekking hierop aangepaste sluitende exploitatiebegroting van de vereniging, en de maatregelen die nodig zijn om de exploitatiebegroting meerjarig sluitend te houden waaronder het risico van hogere huur aan de stichting;
- uiterlijk in maart 2025 (na ondertekening aanneemovereenkomst én onherroepelijk worden van de bouwvergunning) dient Stichting ckv Oranje Wit Hal te starten met de renovatie en de renovatie dient in 2026 volledig uitgevoerd te zijn.

Deadline

Stichting Oranje Wit vraagt 1 januari 2025 de BOSA-subsidie (à € 1.537.000,-) aan om zo de meeste kans te maken op toekenning. Hiervoor is een getekende aannemersopdracht nodig en dus zekerheid over gemeentefinanciering.

Daarnaast is het van belang om zo spoedig mogelijk te beginnen met de bouw om verdere stijging van de bouwkosten te voorkomen.

Tenslotte heeft Stichting Oranje Wit alles in de steiger staan om eind 2024 te beginnen met de bouw. Hiervoor zijn de hallen (één voor één) al leeg geroosterd en is vervangende huisvesting geregeld. Vertraging zorgt ervoor dat ook voor korfbalseizoen (zaal) 2025-2026 vervangende huisvesting georganiseerd moet worden.

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

Het besluit over het verstrekken van een aanvullende lening is een bevoegdheid van de gemeenteraad, omdat het een aanvulling is op het eerder vastgestelde financiële kader. Op 19 september 2023 heeft uw raad ingestemd met het financieel kader voor de grootschalige renovatie van de twee VHP-hallen en gedeeltelijke nieuwbouw van bijbehorende ruimten van Stichting ckv Oranje Wit Hal ([2023-0093555](#)).

Ons college is op grond van artikel 3, lid 2 van de Algemene subsidieverordening Dordrecht bevoegd tot het verstrekken van deze subsidie. Ook zijn wij daarbij bevoegd tot het aangaan van een uitvoeringsovereenkomst in de zin van 4:36 Algemene wet bestuursrecht. Ten slotte is uw raad op grond van artikel 4:23, lid 3, sub c Algemene wet bestuursrecht bevoegd om jaarlijks de begrotingssubsidie te accorderen bij de begrotingsbehandeling.

Wat is het doel?

Het doel van voorliggend voorstel is om Stichting ckv Oranje Wit Hal (in het vervolg Stichting OW genoemd) in navolging van de eerder toegekende lening, een aanvullende lening te verstrekken om de grootschalige renovatie te realiseren. Hiermee wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit van 19 september 2023 voor de lening ten behoeve van grootschalige renovatie.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**1. Huurovereenkomst Insula College Halmaheiraplein – Stichting OW**

In het raadsvoorstel "Instemmen met Garantstelling grootschalige renovatie Stichting ckv Oranje Wit hal" (2023-0093555 d.d. 19 september 2023) is opgenomen dat Stichting OW en Insula College Halmaheiraplein een huurovereenkomst afsluiten die minimaal een huurperiode kent van tien jaar zonder mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling.

In het "Integraal Huisvestingsplan vo – vso 2024-2039" (d.d. 12 februari 2024) is nieuwbouw voor het Insula College Halmaheiraplein opgenomen. De exacte locatie van de nieuwbouw is nog niet bekend en daarom wil het Insula College Halmaheiraplein de huurovereenkomst tussentijds kunnen beëindigen in het geval de nieuwe locatie van de school ver van de Oranje Wit Hallen komt te liggen.

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van voldoende locatie voor bewegingsonderwijs conform de "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Dordrecht". Volgens deze verordening moet een locatie voor bewegingsonderwijs op maximaal 3 km fietsafstand liggen.

Samen met de schoolbesturen in het VO wordt een locatieonderzoek uitgevoerd voor Insula College Halmaheiraplein. De voorkeur voor een nieuwe locatie is in de nabijheid van de Oranje Wit Hallen. Nieuwbouw is voorzien rond 2030.

Het is zeer waarschijnlijk dat de nieuwe locatie binnen de 3 km fietsafstand komt te liggen; in dat geval blijven de Oranje Wit hallen de aangewezen locatie vanuit de gemeente aan het Insula College Halmaheiraplein voor het bewegingsonderwijs. Wanneer de locatie toch buiten de 3 km grens komt te liggen, dan zijn de twee OW Hallen nog steeds noodzakelijk om in de komende tien jaar aan de benodigde capaciteit voor bewegingsonderwijs in het VO binnen de gemeente Dordrecht te voldoen.

2.1 Indexering

In september 2023 is door uw raad toestemming gegeven voor een lening aan Stichting OW om de grootschalige renovatie te realiseren. In het raadsvoorstel waren de geraamde kosten voor de renovatie van de twee VHP-hallen (op basis van een schetsontwerp (SO)) gebaseerd op prijspeil oktober 2022 en was rekening gehouden met een indexering die toen reëel leek. De aanbesteding valt echter hoger uit, ook vanwege extra investeringen.

2.2 Wijzigingen Definitief Ontwerp ten opzichte van Schetsontwerp

Na toestemming voor de lening door uw raad heeft Stichting OW Antea Group/Alynia Architecten opdracht gegeven om het schetsontwerp (SO) verder uit te werken tot een definitief ontwerp (DO), de noodzakelijke engineering te verrichten en het project aan te besteden. Gebleken is dat er meer investeringen noodzakelijk zijn. De investeringskosten en daarmee de benodigde lening zijn daardoor hoger geworden.

De belangrijkste extra investeringen zijn:

- versterken van de huidige staalconstructie (gebouw): de huidige staalconstructie van beide hallen is bijna volledig benut qua draagkracht. De bestaande spanten moeten worden versterkt en er moeten spanten worden bijgeplaatst zodat het mogelijk is om extra dak- en gevelisolatie en zonnepanelen aan te brengen en sporttoestellen aan het plafond te hangen;
- aanbrengen akoestische wandpanelen (gebouw): de akoestiek in beide hallen is slecht en voldoet niet aan de normen voor onderwijs (KVLO). Er worden akoestische wandpanelen aangebracht om de akoestiek te verbeteren, waardoor gymleraren en trainers veilig kunnen werken;
- vervangen installatietechnische onderdelen (installaties): een aantal installatietechnische onderdelen is eerder aan vervanging toe dan in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) was opgenomen. Deze worden in de renovatie meegenomen. Door deze onderdelen nu te vervangen en te activeren is een lagere dotatie aan MJOP mogelijk. Dit is tevens (gedeeltelijke) dekking van de extra investering;
- omdat de gebouwinstallatie toch wordt vervangen (zie vorig punt), is gekozen voor een installatie die beter aansluit bij de normen voor onderwijs (KVLO) en tevens een duurzamer alternatief is. Er wordt een nieuw verwarmings- en luchtbehandelingssysteem met warmteterugwinning en -opwekking door middel van warmtepompen aangebracht.

In het schetsontwerp komt de verduurzaming door isolatie en zonnepanelen uit op het niveau van energielabel A++. In het definitief ontwerp zijn zoals boven omschreven extra maatregelen getroffen waardoor het ontwerp duurzamer is geworden, label A+++. Dit levert een energiebesparing op, die eveneens (gedeeltelijke) dekking voor de extra investering oplevert.

Ons college en Stichting OW zien deze aanvullende lening als een uiterste poging om de grootschalige renovatie te realiseren.

2.3 Borgstelling door ckv Oranje Wit

Uw raad heeft toestemming gegeven voor het verstrekken van een lening aan Stichting OW. De vereniging ckv Oranje Wit staat gedurende 25 jaar borg voor deze lening. Bij lening constructies met een stichting en een sportvereniging is dit in Dordrecht standaard. Het uiteindelijke doel is immers dat een accommodatie ter beschikking staat van de leden van de belanghebbende vereniging. De stichting is een hulpconstructie.

De beide VHP-hallen worden naast sportgebruik ook door Insula College Halmaheiraplein gebruikt voor bewegingsonderwijs. Om het VO-bewegingsonderwijs te kunnen continueren zijn investeringen (onder andere akoestiek, verwarming en ventilatie) noodzakelijk om te voldoen aan de KVLO-normen. ckv Oranje Wit heeft in verband met deze specifieke investeringen voor het onderwijs gevraagd om het borgstellingsbedrag voor de vereniging te verlagen. De geldlening aan Stichting OW is maximaal € 4.550.000,-. De borgstelling door ckv Oranje Wit bedraagt maximaal € 4.030.000,-.

2.4 BOSA 2024

Stichting OW kan een beroep doen op de regeling Stimulering Bouw en Onderhoud van

Sportaccommodaties (BOSA). Op 1 januari 2024 is de nieuwe BOSA-regeling in werking getreden. Belangrijke voor deze renovatie relevante wijzigingen in de BOSA zijn:

- dat de BOSA 100% van toepassing is voor alle subsidiabele kosten en investeringen met betrekking tot gecombineerd gebruik door sport en onderwijs. In de SO-fase was de oude BOSA van toepassing en beperkt tot ongeveer 50% vanwege het medegebruik door onderwijs;
- dat de BOSA-subsidie op duurzaamheid/toegankelijkheid en circulariteit is verhoogd van 30% naar 40% (op de overige investeringen is dat 20%).

De inschatting van de Stichting OW is dat zij ruim € 1.537.000,- aan BOSA-subsidie toegekend gaat krijgen t.o.v. de eerder ingeschatte € 657.000,- aan BOSA-subsidie, zie tabel 1.

2.5 Jaarlijkse VHP-subsidie

Uw raad heeft ingestemd om de jaarlijkse VHP-subsidie te verhogen met maximaal € 111.000,-. Door de extra investeringen zijn de investeringskosten en daarmee de benodigde lening hoger maar past de jaarlijkse VHP-subsidie als gevolg van hogere BOSA-subsidie en voordelen in de exploitatie nog steeds binnen het beschikbare gemeentelijke VHP-budget inclusief de bij Kadernota 2024 door uw raad beschikbaar gestelde extra middelen.

Tabel 1 - verschillen ten opzichte van raadsvoorstel 2023-0093555

Betreft	Schetsontwerp (2022)	Definitief ontwerp (2024)	Mutatie
Investeringskosten (uitgaven)	€ 4.140.000	€ 5.700.000	€ 1.560.000
Herfinanciering lening hal 2	€ 545.000	€ 525.000	-€ 20.000
BOSA-subsidie (inkomsten)	-€ 657.000	-€ 1.537.000	-€ 880.000
Beschikbaar op bankrekening stichting	€ 0	-€ 140.000	€ 140.000
Lening door gemeente excl. BOSA	€ 4.030.000	€ 4.548.000	€ 520.000
Afgerond		€ 4.550.000	
Indien BOSA niet wordt toegekend		€ 1.537.000	
Lening door gemeente incl. BOSA		€ 6.087.000	
Afgerond		€ 6.100.000	
Hogere exploitatielasten te bekostigen uit:	Raadsvoorstel 2023	Raadsvoorstel 2024	Dekking in €
- lagere energielasten			-€ 20.000
- lagere dotatie aan MJOP			-€ 13.000
- VHP-subsidie bij 3,8% (indicatief)	€ 204.500	€ 216.500	-€ 12.000
Totaal dekking voor extra kapitaallasten			-€ 45.000

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

1. Indexering

In het raadsvoorstel d.d. 19 september 2023 is de stijging van de energieprijzen als risico genoemd. De extra investeringen die in het DO ten opzichte van het SO gedaan worden hebben tot positief effect dat dit risico voor de toekomst wordt beperkt. De energiebesparing die gerealiseerd gaat worden leidt tot een betere exploitatie en een vermindering van de CO₂-uitstoot. De indicatie voor de energiebesparing is circa € 20.000,- per jaar.

2. BOSA 2024

Het rijk heeft aangegeven dat vanwege het aantal aanvragen en de hoogte daarvan het BOSA-budget voor 2024 op is en dat subsidie aanvragen dit jaar niet meer mogelijk is. Dit betekent dat Stichting OW direct op 1 januari 2025 een aanvraag indient.

Voor de BOSA in 2025 is € 74 miljoen beschikbaar, zo werd op Prinsjesdag 2024 bekend.

Deze subsidie wordt toegekend volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt".

Stichting OW is waarschijnlijk niet de enige die op 1 januari 2025 direct gaat aanvragen. De kans dat de hele subsidiepot binnen een dag wordt benut, achten we klein. Ter illustratie: In 2024 werd in de loop van het jaar duidelijk dat het beschikbare budget werd overschreden en kon er tot 1 augustus subsidie worden aangevraagd.

Indien het hierboven genoemde risico op het (niet volledig) uitkeren van de BOSA-subsidie aan Stichting OW zich voordoet dan heeft de stichting een hogere lening (maximaal € 1.550.000,-) van

de gemeente nodig en stijgen de jaarlasten in de exploitatie met ongeveer € 100.000,-. De hogere lasten van € 100.000,- worden dan zo hoog dat deze niet gedekt kunnen worden door hogere verhuuropbrengsten. Dit leidt waarschijnlijk tot een verzoek tot hogere VHP-bijdrage door de gemeente.

Het uitstellen van het verstrekken van de lening tot na de definitieve toekenning van de BOSA-subsidie is ongewenst omdat door het uitstellen van de bouw het project weer duurder wordt vanwege verdere stijging van de bouwkosten.

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

De gemeente en Stichting OW zijn al sinds 2014 in gesprek over een toekomstplan voor de VHP-hallen. Op 19 september 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met een lening aan Stichting OW om een grootschalige renovatie te realiseren. Na deze toestemming van de lening heeft Stichting OW de Antea Group/Alynia architecten opdracht gegeven om het schetsontwerp uit te werken tot een definitief ontwerp, de noodzakelijke engineering te verrichten en het project aan te besteden. De gemeente heeft afgelopen maanden met deze partijen meerdere gesprekken gevoerd over het definitief ontwerp en de extra lening die hiervoor benodigd is.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsvoorstel Instemmen met Garantstelling grootschalige renovatie Stichting ckv Oranje Wit hal](#) (2023-0093555 d.d. 19 september 2023).

[Raadsvoorstel Kadernota 2024](#) (2023-0075328 d.d. 20 juni 2023).

["Integraal Huisvestingsplan vo – vso 2024-2039"](#) (d.d. 12 februari 2024).

Hoe wordt dit betaald?

Een deel van de hogere investering van stichting OW wordt gedekt door de BOSA-subsidie, die Stichting OW ontvangt vanuit rijk. De rente en aflossing van de aanvullende leensom kunnen door de Stichting OW worden betaald, omdat de budgetten voor energie en onderhoud in de aangepaste businesscase zijn verlaagd. Daarnaast wordt een VHP-subsidie (begrotingssubsidie) verstrekt in combinatie met een langlopende uitvoeringsovereenkomst, die past binnen de beschikbaar gestelde budgetten.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Bij een positieve besluitvorming door uw gemeenteraad en goedkeuring van de omgevingsvergunning vervolgt Stichting OW het traject om te komen tot de grootschalige renovatie van de twee VHP-hallen. Vervolgacties in volgorde van tijd zijn:

1. het ondertekenen van de huurovereenkomst door Stichting OW en H3O/Insula College Halmaheiraplein;
2. het gunnen van de opdracht door tekenen van de aanneemovereenkomst (vooraf getoetst door de gemeente) door Stichting OW (binnen 6 weken na besluitvorming);
3. het opstellen en ondertekenen van de leenovereenkomst tussen Stichting OW en gemeente;
4. het ondertekenen van de VHP-uitvoeringsovereenkomst tussen Stichting OW en gemeente;
5. het ondertekenen van de borgstellingsovereenkomst tussen ckv Oranje Wit en gemeente;
6. het uitbetalen van de lening door de gemeente;
7. het aanvragen van een BOSA-subsidie op 1 januari 2025 door Stichting OW en goedkeuring van de aanvraag door het Rijk (maximale behandeltijd is 22 weken);
8. start bouwproject (uiterlijk maart 2025).

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 8 oktober 2024 inzake Instemmen met Aanvullende lening voor grootschalige renovatie Stichting ckv Oranje Wit Hal ;

b e s l u i t :

in te stemmen met het overnemen van de huurverplichting door de gemeente ten behoeve van het bewegingsonderwijs in het Voortgezet Onderwijs, indien het Insula College Halmaheiraplein niet langer de Oranje Wit Hallen huurt voor haar bewegingsonderwijs vanwege de afstand van de nieuwe locatie van de school;

de eerder voorgestelde lening ad € 4.030.000,- aan Stichting ckv Oranje Wit Hal met € 520.000,- en in het uitzonderlijke geval dat de BOSA niet (in totaal) wordt toegekend met € 2.070.000,- te verhogen, waarbij de eerder gestelde voorwaarden in raadsvoorstel "Instemmen met Garantstelling grootschalige renovatie Stichting ckv Oranje Wit hal" (2023-0093555 d.d. 19 september 2023) van kracht blijven en de volgende aanvullende (leen)voorwaarden worden gesteld:

- een 25-jarige leenovereenkomst van maximaal € 4.550.000,- dan wel maximaal € 6.100.000,- indien de BOSA niet wordt toegekend tegen maximaal 3,8 % rente (peilmaand augustus 2024; zijnde de maand waarop met Stichting ckv Oranje Wit Hal is overlegd) mits uiterlijk zes weken na besluitvorming gemeenteraad de gunning definitief aan de aannemer is verstrekt inclusief een getekende aanneemovereenkomst;
- een 25-jarige borgstellingsovereenkomst af te sluiten met ckv Oranje Wit van maximaal € 4.030.000,-;
- goedkeuring vanuit de Algemene Ledenvergadering van ckv Oranje Wit voor een investering van maximaal € 5.700.000,- door de stichting, ter realisatie van de grootschalige renovatie en de daarbij behorende lening van maximaal € 4.550.000,- dan wel in totaal maximaal € 6.100.000,- indien de BOSA niet wordt toegekend, de ook qua dekking hierop aangepaste sluitende exploitatiebegroting van de vereniging, en de maatregelen die nodig zijn om de exploitatiebegroting meerjarig sluitend te houden waaronder het risico van hogere huur aan de stichting;
- uiterlijk in maart 2025 (na ondertekening aanneemovereenkomst én onherroepelijk worden van de bouwvergunning) dient Stichting ckv Oranje Wit Hal te starten met de renovatie en de renovatie dient in 2026 volledig uitgevoerd te zijn.

Aldus besloten in de vergadering van