

Aan
de gemeenteraad

Datum 4 juli 2023
Zaaknummer 2023-0093555
Betreft Instemmen met Garantstelling 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 de grootschalige renovatie van de twee VHP-hallen en gedeeltelijke nieuwbouw van bijbehorende ruimten van Stichting ckv Oranje Wit Hal op basis van de huidige businesscase; de jaarlijkse VHP-bijdrage te verhogen met maximaal € 111.000,-, onder voorbehoud van goedkeuring kadernota 2024;

het door de gemeente doorverstrekken van een bij de BNG aan te gane lening van maximaal € 4.030.000,- aan Stichting ckv Oranje Wit Hal om de grootschalige renovatie van twee VHP-hallen te financieren, zijnde een lineaire lening met een looptijd van 25 jaar met volledige aflossing, onder de voorwaarden zoals bijgevoegd in de leenovereenkomst, contraborgstellingsovereenkomst en akte van borgtocht en onder de voorwaarde dat Oranje Wit en Insula College een huurovereenkomst afsluiten die een minimale huurperiode kent van tien jaar, zonder de mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling, en dat beide partijen de intentie vastleggen om de huurovereenkomst na afloop voor tenminste tien jaar te verlengen;

in te stemmen met het laten vervallen van de lening en garantstelling voor hal 2 (afgegeven d.d. 28 oktober 2008 en die nog doorloopt tot afloop VHP-overeenkomst hal 2 d.d. december 2027) en deze mee te financieren met de nieuwe lening en garantstelling voor de grootschalige renovatie (zie beslispunt 3);

het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het vervolgproces, inclusief het afgeven van de daadwerkelijke lening, het aangaan van een nieuwe VHP-overeenkomst, een huurafhankelijk recht van opstel (HARVO) en afspraken te maken met Stichting ckv Oranje Wit Hal en eventuele externe partijen, zolang dit binnen de afgesproken kaders blijft van voorliggende besluitvorming.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad van Dordrecht heeft eind 2021 ingestemd met de "Beleidsnota garantstellingen en leningen". Een volledig instemmend raadsbesluit is nodig bij een garantstelling boven de € 500.000,- voor sporthallen bij, op gemeentelijke sportcomplexen gevestigde, verenigingen. Het aangaan van overeenkomsten en contracten is een bevoegdheid van het college. Het verder

uitwerken van de plannen, financieren van de renovatie en het exploiteren van de VHP-hallen is een verantwoordelijkheid van Stichting ckv Oranje Wit Hal.

Wat is het doel?

Sportvisie 2030 'Niemand buitenspel in Dordrecht':

Het versterken van de fysieke infrastructuur voor sport en bewegen nu sprake is van veroudering en renovatie nodig is.

Met de Sportvisie 2030 Niemand Buitenspel in Dordrecht willen we bereiken dat in 2030 sport bijdraagt aan een gelukkiger, gezond en sterker Dordrecht. Sport is het maatschappelijk cement in onze samenleving. Het zorgt voor verbinding, voorkomt vereenzaming, bevordert ontmoeting, disciplineert, zorgt ervoor dat je vitaal oud kan worden en is van belang voor de mentale en fysieke gezondheid.

We versterken de sportsector langs drie thema's: de fysieke infrastructuur voor sport en bewegen (hardware), de organisatie van sport (orgware) en de sportparticipatie (software). De specifieke infrastructuur voor sport bestaat uit zowel buiten- als binnensportaccommodaties als de openbare ruimte. Een rode draad in dit thema zijn de ontmoetingen die plaatsvinden door het gebruik van deze infrastructuur. Omdat veel sportaccommodaties verouderd zijn, is investeren noodzakelijk. Er zijn diverse instrumenten die we in de sportvisie benoemen die hiervoor ingezet kunnen gaan worden.

Op dit moment ligt de aanvraag voor een garantstelling van Stichting ckv Oranje Wit Hal (in het vervolg stichting genoemd) voor de grootschalige renovatie van twee VHP-hallen voor.

Sporthallen komen in aanmerking voor gemeentelijke financiering, maar alleen wanneer aantoonbaar de vraag naar deze (extra) capaciteit aanwezig is. Hiermee wordt een eventuele garantstelling voor een sporthal afhankelijk gemaakt van de vraag of deze (uitbreiding van) capaciteit in een behoefte voorziet.

Wettelijke taken onderwijshuisvesting:

Het bieden van voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs in het basis- en voortgezet onderwijs is een gemeentelijke taak. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en de exploitatiekosten van de zalen.

Het Insula Collega Halmaheiraplein (in het vervolg Insula genoemd) heeft recht op drie zaaldelen bewegingsonderwijs. Sinds 2012 maakt het Insula gebruik van de twee VHP-hallen bij Oranje Wit, nadat de eigen zalen op het Halmaheiraplein zijn ingezet als reguliere onderwijsruimte.

Indien het Insula niet kan blijven gymen in de hallen van Oranje Wit moet een alternatief gezocht worden. Binnen de huidige capaciteit van gemeentelijke gymzalen is het niet mogelijk om drie gymzalen vrij te maken voor het bewegingsonderwijs van Insula.

Alternatief is gymruimte bij te bouwen. De investeringskosten op basis van prijspeil nu bedragen ongeveer € 4.500.000,- (dit is voor de gemeente met een huidige gemeentelijke rekenrente van 2% ongeveer € 200.000,- per jaar aan eigenaarslasten). Dit scenario kost meer dan het voorliggende plan voor renovatie van de Oranje Wit hallen.

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

1.1 Verenigingshallenplan, toekomstbestendige binnensportaccommodaties

Een onderdeel van de Sportvisie 2030 is het verstevigen van het fundament van het Verenigingshallenplan (in het vervolg VHP genoemd) en daarmee het herijken van de kaders van het VHP. De VHP-hallen zijn gebouwd vanuit de behoefte om een aantal binnensporten te accommoderen. Waar het sportpark (kantine, kleedkamer en sportveld) de thuisbasis is voor veel buitensportverenigingen, zijn de VHP-hallen dit voor de binnensportverenigingen. Een vertrouwde thuisbasis waar mensen elkaar ontmoeten tijdens en na het sporten. Met vrijwilligers die eerder bereid zijn om zich in te zetten voor de "eigen sporthal" en zich verantwoordelijk voelen voor het onderhoud, de schoonmaak en beheer en toezicht. Dat is de kracht van de unieke constructie van het VHP. Sportverenigingen die enkel een sporthal huren, missen juist naast het sporten deze belangrijke sociale component. Het VHP maakt het voor de gelieerde verenigingen mogelijk om echt "hun rol als vereniging" te kunnen pakken. Het VHP draagt daarmee bij aan sterke sportverenigingen en voorziet in de behoefte aan binnensportaccommodatie (wedstrijdsporten en trainingen). Een bijkomend voordeel is dat het VHP voor de gemeente financieel de meest voordelige vorm is. Bij de VHP-hallen wordt gestreefd naar dubbelgebruik door overdag

bewegingsonderwijs te faciliteren. Deze verhuur is voor de verenigingen een belangrijk element voor een sluitende hal-exploitatie.

1.2 VHP Stichting ckv Oranje Wit Hal - grootschalige renovatie

Het VHP is begin jaren '90 ontstaan om de behoefte aan sporthallen in de gemeente Dordrecht te accommoderen. De stichting gevestigd op Sportpark Stadspolders, onderdeel van Stadspark, beschikt over twee VHP-hallen. Hal 1 (27 X 47 X 7 meter) is gerealiseerd in 1992 en hal 2 (24 X 44 X 7 meter) is in 2010 opgeleverd. Hal 1 was de eerste VHP-hal in Dordrecht. De gemeente staat garant voor de leningen die de stichting is aangegaan voor de realisatie van de twee VHP-hallen. Daarnaast levert de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage, de VHP-bijdrage, aan de stichting. Beide VHP-hallen zijn gebouwd als korfbalhallen, maar kunnen en worden ook door andere sporten gebruikt.

De VHP-hallen voldoen niet volledig aan de vereisten vanuit het onderwijs, zoals beschreven in de richtlijnen van de KVLO (vakvereniging voor docenten en leerkrachten lichamelijke opvoeding) en tevens is de vloer in hal 2 verzakt. Toch vindt in beide hallen gedurende het gehele jaar bewegingsonderwijs door het Insula plaats.

De VHP-overeenkomst met de stichting voor hal 1 is afgelopen per 15 maart 2023. De VHP-overeenkomst van hal 2 loopt per 31 december 2037 af. Met het oog op het aflopen van de VHP-overeenkomst van hal 1, het beter geschikt maken van de hallen voor onderwijs en het oplossen van de problemen aan de vloer in hal 2 heeft de stichting in samenwerking met Insula de afgelopen jaren gewerkt aan een plan voor noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande accommodatie. De plannen bestaan uit een grootschalige renovatie van de twee VHP-hallen inclusief bijbehorende ruimten (deels nieuwbouw). Het betreft het aanbrengen van nieuwe scheidingswanden in beide hallen, een nieuwe vloer in hal 2, voldoende berging en inrichting voor gymnastiek en aanpassingen aan de centrale hal inclusief bergingen en tribune. De kleedkamers bij hal 1 uit de jaren '60 worden gesloopt en voorzien van nieuwbouw met separate kleedkamers. Hiermee worden meer logische looplijnen in het complex gerealiseerd. Ook vindt verduurzaming van label A naar label A++ plaats door isolatie en zonnepanelen.

De stichting en Insula hebben d.d. 22 september 2022 een Intentieovereenkomst getekend. Het Insula blijft na de renovatie minimaal drie van de vier beschikbare zaaldelen voor bewegingsonderwijs gebruiken.

Met het uitvoeren van de plannen kan de stichting voor een nieuwe periode van 25 jaar VHP-binnensport en VO-bewegingsonderwijs continueren.

De renovatie bedraagt in totaal ruim € 4.140.000,- inclusief btw (prijsspeil 1 oktober 2022). Voor het aandeel van sport in de investering kan een beroep worden gedaan op de regeling Stimulering Bouw en Onderhoud van Sportaccommodaties (BOSA). De inschatting is dat € 657.000,- subsidie kan worden verkregen. De stichting wil de resterende lineaire lening van circa € 545.000,- per 2024 op hal 2 meefinancieren (looptijd t/m 2040). Hiermee komt deze eerdere lening en bijbehorende garantstelling te vervallen. De gevraagde garantstelling bedraagt dan ook afgerond € 4.030.000,- voor een periode van 25 jaar (t/m medio 2049). In de berekening van de annuïteit wordt uitgegaan van 25 jaar en een rentepercentage met een bandbreedte van 3,8 en 4,5% (afschrijving en aflossing lopen gelijk op).

Er is sprake van een sluitende meerjarenbegroting, met een verhoogde VHP-bijdrage en een dotatie op grond van een door een externe partij opgesteld MJOP.

Er is geen sprake van een boeterente op de hoofdsom, maar wel op een rentederivaat van ongeveer € 30.000,-, welke is meegenomen in de meerjarenbegroting.

1.3 Afwegingskader voor renovatie en/of nieuwbouw verenigingshallen

Het aflopen van de VHP-overeenkomst per maart 2023 is een natuurlijk moment om de afweging te maken of de bestaande VHP-hal nog wenselijk en toekomstbestendig is. Daarbij is aangegeven dat de verwachte levensduur van een VHP-hal langer dan 30 jaar is wanneer deze wordt gerenoveerd. De stichting heeft zich bij de gemeente gemeld met renovatieplannen. In de Sportvisie 2030, bijlage Verenigingshallenplan 2023 en verder (zie 3.1), is een afwegingskader voor renovatie en/of nieuwbouw verenigingshallen met 6 punten vastgesteld. Na toetsing van het renovatieplan aan het afwegingskader blijkt dat beide VHP-hallen aan het afwegingskader voldoen,

onder de voorwaarde dat in de onafhankelijkheid van de stichting op korte termijn wordt voorzien. Hieronder per punt een korte toelichting.

* Sportbeleid en -doeleinden

Bij de VHP-hallen wordt gestreefd wordt naar dubbelgebruik: overdag bewegingsonderwijs en 's avonds en in het weekeinde sport. CKV Oranje Wit gebruikt de twee VHP-hallen voor trainingen, wedstrijden en overige activiteiten. De gemeente heeft daarnaast in de twee hallen vier VHP-avonden ter beschikking ten behoeve van verhuur aan andere Dordtse binnensportverenigingen. Voor de totale bezetting voor sport, zie de tabel onder punt Bezetting. Binnen de huidige capaciteit van de binnensportaccommodaties is het niet mogelijk om de sporturen die nu in de twee VHP-hallen 's avonds en in het weekeinde plaatsvinden in één hal of elders op te vangen.

* Bestaansrecht moedervereniging ckv Oranje Wit

CKV Oranje Wit heeft op dit moment 320 sportende leden en 160 niet-sportende leden. De vereniging heeft haar organisatie op orde, zorgt voor regulier sportaanbod en vervult daarnaast een maatschappelijke functie. De vereniging heeft de ambitie om te groeien. Uit de KISS rapportage Dordrecht 2021 blijkt echter dat het aantal leden bij het KNKV sinds 2019 structureel daalt. Om deze ambitie toch te bereiken werken de vier Dordtse korfbalverenigingen en het KNKV samen aan een driejarig actieplan onder de noemer "Niemand buiten de lijnen bij korfbal in Dordrecht". Uit het laatst gevoerde jaarlijkse VHP-gesprek d.d. 28 februari 2023 blijkt dat de vereniging een positief exploitatieresultaat heeft van ongeveer € 12.000,- over seizoen 2021-2022. Uit de ledenaantallen, de verenigingsmonitor, jaarrekening 2021-2022 en VHP-gesprekken blijkt dat ckv oranje Wit een vitale vereniging is die in 2026 haar 100-jarig bestaan wil vieren.

* Bezetting 2 VHP-hallen en afstemming met onderwijshuisvestingsbeleid

Bij de VHP-hallen wordt gestreefd naar dubbelgebruik: overdag bewegingsonderwijs en 's avonds en in het weekeinde sport. Het Insula sluit een huurovereenkomst met de stichting voor minimaal 4800 uren bewegingsonderwijs in de 2 VHP-hallen. De totaaluur is getoetst en vergelijkbaar met andere VHP-hallen in Dordrecht die worden ingezet voor bewegingsonderwijs (Sporting Deltahal, Deetoshal). Conform de wetgeving onderwijshuisvesting draagt de gemeente het stichtingskosten deel bij (in dit geval ongeveer € 40.000,- per jaar extra aan het Insula). Voor het Insula zijn de Oranje-Wit hallen momenteel het enige alternatief om invulling te geven aan het bewegingsonderwijs. Binnen de huidige capaciteit van de gemeentelijke gymzalen en VHP-hallen is het niet mogelijk om de uren elders in 1 of 2 centrale locaties op te vangen.

<i>Totale bezetting sport en onderwijs</i>						
Verenigingshallen	uren ckv Oranje Wit	uren VHP-avonden	uren overige sport	totaal uren sport	uren onderwijs	totaal uren sport en onderwijs
Hal 1 voor renovatie	650	160	90	900	1.600	2.500
Hal 1 na renovatie	725	160	90	975	1.600 (3.200 normuren door 2 zaaldelen)	2.575
Hal 2 voor renovatie	550	480	90	1.120	1.600 (3.200 normuren door 2 zaaldelen)	2.720
Hal 2 na renovatie	625	480	90	1.195	1.600 (3.200 normuren door 2 zaaldelen)	2.795

* Beoordeling schetsontwerp, meerjarenexploitatieopzet, MJOP en nieuwe VHP-bijdrage

De meerjarenexploitatieopzet en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) zijn door gemeente en

externe deskundigen getoetst en akkoord bevonden. Er is sprake van een nieuwe hogere VHP-bijdrage.

*** Onafhankelijke stichting**

De voorzitter van de stichting is tevens de voorzitter van ckv Oranje Wit en door deze situatie is de stichting niet volledig onafhankelijk. De stichting is hiermee bezig en gaat hieraan op korte termijn gehoor geven.

*** Inzet van vrijwilligers**

Er is een aantoonbare inzet van vrijwilligers. Een overzicht van betrokken vrijwilligers met functie is aanwezig en getoetst.

1.4 Duurzaamheid

In de voorliggende plannen is verduurzaming van de twee VHP-hallen meegenomen tot het niveau van label A++ (berekende energiebesparing circa 47%). De stichting heeft ook een scenario uitgewerkt waarbij de twee VHP-hallen worden verduurzaamd tot op BENG niveau (Bijna Energie Neutraal Gebouw) waaronder koelinstallaties en units voor luchtbehandeling inzake COVID-19. De stichting geeft aan dat de aanvullende investering hiervoor circa € 800.000,- excl. btw bedraagt. Gedurende de looptijd van de exploitatie (25 jaar) wordt deze investering niet terugverdiend door lagere energiekosten. Een eenmalige investeringsbijdrage van de gemeente is noodzakelijk om dit BENG niveau haalbaar te maken. Gezien het feit dat het BENG niveau niet binnen de looptijd wordt terugverdiend en dat met verduurzaming naar label A++ al een grote stap wordt gezet, is in dit voorstel alleen verduurzaming naar Label A++ meegenomen.

2. Jaarlijkse VHP-bijdrage

In de Sportvisie 2030, bijlage Verenigingshallenplan 2023 en verder (hoofdstuk 3) is beschreven dat voor levensduur verlengende renovaties stichtingen de gemeente opnieuw om een garantstelling gaan vragen. De VHP-bijdrage is (mede) gebaseerd op de stichtingskosten van destijds en betreft een vast bedrag zonder indexatie (gebaseerd op een gelijkblijvende jaarlast). De stichtingskosten bij nieuwbouw en/of renovatie liggen op dit moment hoger dan destijds (o.a. hogere bouwkosten). Dit kan leiden tot een aanpassing van de VHP-bijdrage. Maatwerk per VHP-hal blijft hierbij nodig.

De VHP-bijdrage die de stichting na deze grootschalige renovatie op basis van de businesscase nodig heeft bedraagt per jaar € 204.500,- bij 3,8% rente en € 222.250,- bij 4,5% rente. De gemeente heeft nu een bedrag van € 121.500,- in de begroting staan. Een verhoging van de VHP-bijdrage met maximaal € 111.000,- is via kadernota 2024 aan uw raad voorgelegd.

3. Doorverstreken van een lening

In de Sportvisie 2030, bijlage Verenigingshallenplan 2023 en verder (hoofdstuk 3) is beschreven dat voor levensduur verlengende renovaties stichtingen de gemeente opnieuw om een garantstelling gaan vragen. In de "Beleidsnota garantstellingen en leningen" staat als beleidslijn beschreven dat garantstelling door de gemeente voor sporthallen bij, op gemeentelijke sportcomplexen gevestigde, verenigingen mogelijk is, maar alleen indien de uitbreiding of vervanging van capaciteit voorziet in een behoefte en er geen sprake is van wegzuigende werking bij andere hallen binnen de gemeente. In deze casus is er sprake van vervanging van capaciteit.

Ook meldt de nota dat sprake moet zijn van een financiële situatie en vermogenspositie van de belanghebbende instelling waarbij deze, ook in meerjarenperspectief, verantwoord kan functioneren en kan voldoen aan al diens (toekomstige) verplichtingen. Daarnaast geldt ten aanzien van inventaris en groot onderhoud dat daarvoor zelf gespaard moet worden door de stichting. In de afgelopen jaren was sprake van een negatief eigen vermogen en geen of minimale voorziening groot onderhoud. Groot onderhoud werd ten laste van de exploitatie gebracht. De stichting heeft vanwege verwachte financiële zorgen tijdelijk onder bijzonder beheer gestaan. Overigens heeft de stichting altijd aan haar betalingsverplichtingen aan de bank kunnen voldoen door incidentele meevallers. Het bijzonder beheer is begin 2021 door de bank opgeheven. Door extra inkomsten onder andere als vaccinatie locatie inzake COVID-19 is nu sprake van een klein positief eigen vermogen.

De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om een lening te willen doorverstreken.

In de onderliggende businesscase is met ingang van seizoen 2025/2026 sprake van een dotatie van ongeveer € 80.000,- aan de voorziening gebaseerd op het opgestelde MJOP. Dit MJOP wordt na

de renovatie geactualiseerd, waarbij de uitgaven meerjarig in lijn moeten worden gebracht met de beschikbare middelen in de voorziening. De stichting heeft momenteel immers geen voorziening groot onderhoud. Er is deels sprake van zelfwerkzaamheid.

Bij de aanvraag voor een garantstelling is, conform de eisen uit de nota, een groot aantal bijlagen nodig, zie bijlage 1. Overzicht informatieset.

De gemeente hanteert het financiële uitgangspunt dat er zoveel mogelijk zekerheid rond de businesscase moet zijn. De huidige intentieovereenkomst tussen Oranje Wit en Insula college biedt die zekerheid onvoldoende vanwege een voorbehoud over het af te nemen uren, een gedateerd prijspeil en een geldigheid voor slechts tien jaar.

Om die reden wordt als voorwaarde voor de lening aan Oranje Wit gesteld dat de huurovereenkomst tussen Oranje Wit en Insula een minimale huurperiode kent van tien jaar, zonder de mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling, bijvoorbeeld op basis van het aantal uren, en dat beide partijen de intentie vastleggen om de huurovereenkomst na afloop voor tenminste tien jaar te verlengen. Hiermee wordt de zekerheid van de businesscase vergroot.

4. Vervallen van de lening en garantstelling voor hal 2

De stichting wil de resterende lineaire lening van circa € 545.000,- per 2024 op hal 2 meefinancieren (looptijd t/m 2040), zie argument 1.2. Hiermee komt deze eerdere lening en bijbehorende garantstelling te vervallen.

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

1. Sport en onderwijs

De twee VHP-hallen zijn noodzakelijk om aan de sportdoeleinden en aan onderwijsgebruik te voldoen. Als uw raad niet instemt met de plannen dan vult de gemeente haar wettelijke taak ten aanzien van onderwijshuisvesting niet in en kan de gemeente haar doel ten aanzien van toekomstbestendige binnensportaccommodaties niet realiseren.

2. Indexering

De geraamde kosten voor de renovatie van de twee VHP-hallen zijn gebaseerd op prijspeil oktober 2022. Het risico bestaat dat de bouwrijzen, energieprijzen en overige kosten onder andere voor schoonmaak en rente (buitensporig) stijgen waardoor de businesscase onder druk komt te staan. De stichting heeft zich in een gesprek d.d. 20 april 2023 gecommitteerd aan het investeringsbedrag.

3. Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs

Voor het voortgezet onderwijs in Dordrecht wordt momenteel een lange termijn huisvestingsplan (IHP-VO) uitgewerkt. Hierin is nieuwbouw voorzien voor het Halmaheiraplein (bouwjaar 1956). Een locatie voor deze nieuwbouw is nog niet gekozen, maar wordt op of nabij de huidige locatie voorzien, waardoor de Oranje Wit hallen in beeld blijven als gymlocatie.

4. Insula College

Het Insula maakt in principe geen contractuele afspraken langer dan tien jaar. Het risico bestaat hierdoor dat na tien jaar de school door omstandigheden geen (volledig) gebruik meer gaat maken van de VHP-hallen ongeacht de intentie die is afgesproken voor twintig jaar. De businesscase van de stichting is gebaseerd op vijftwintig jaar.

5. Afname sportdeelname

In Dordrecht is zichtbaar dat het lidmaatschap van sportverenigingen stagneert. In de Sport Toekomstverkenning is geconcludeerd dat clublidmaatschap in de komende jaren afneemt. Dit heeft vooral te maken met vergrijzing, toenemend aantal migranten en individualisering. Korfbal is een van de drie grootste teamsporten in Dordrecht, maar kent al sinds 2015/2016 een terugloop in leden. Zie bijlage de bijlage bij de Sportvisie 2030 "zo sport en beweegt Dordrecht" en de KISS-rapportage Dordrecht 2021 van het NOC NSF (bijlage 2). De uren die de sport nodig heeft is geen garantie voor de toekomst. Ook is er de landelijke trend dat er een verschuiving is van de zondagverhuur naar de zaterdag en dat men minder sport na 21.00 uur.

6. Uitvoeringsrisico

Het gehele traject van renovatie van de twee VHP-hallen gebeurt onder leiding van de stichting. Een dergelijk traject is ingewikkeld en complex en vraagt veel bouwkundige en technische kennis. De vraag is of er voldoende kennis en kunde bij de stichting aanwezig is. De stichting gaat expertise inhuren om proces te begeleiden en vervolgens aan te besteden. Er wordt een

externe regisseur/projectleider aangesteld en een klein projectteam geformeerd met meerdere clubleden met ervaring op gebied van contractbeheer, financiën etc.

Tijdens de uitvoering worden er overleggen ingepland waar de stichting de gemeente informeert over de technische vorderingen en financiën. De uitvoering blijft continue getoetst worden aan de ingediende plannen en de businesscase.

7. Vloer hal 2

De stichting heeft kosten opgenomen voor het herstellen van de verzakking in hal 2. Het risico is aanwezig dat binnen de 25 jaar de sportvloer weer verzakt. Het is niet rendabel om hal 2 te voorzien van een nieuwe, op palen gefundeerde vloer.

8. Garantstelling

Met het afgeven van de gemeentelijke garantstelling kan Stichting Oranje Wit hallen een lening afsluiten bij de bank. Indien de stichting Oranje Wit hallen haar betalingsverplichtingen aan de bank niet kan nakomen, staat ckv Oranje Wit contraborg voor de betaling. Pas als deze ook niet betaalt, wordt op de garantstelling van de gemeente teruggevallen. De kans dat de garantstelling van de gemeente daadwerkelijk wordt ingeroepen achten wij klein. Enerzijds is in het voortraject veel aandacht besteed aan het maken en checken van een robuuste businesscase. Anderzijds zijn er tijdens de exploitatieperiode jaarlijkse VHP-gesprekken ingelast om de financiële situatie te beoordelen en indien nodig bij te sturen.

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

De gemeente en de stichting zijn al sinds 2014 in gesprek over een toekomstplan voor de VHP-hallen met een duurzame exploitatie. In juni 2016 is het eerste plan ingediend bij de gemeente. Het college heeft via een raadsinformatiebrief d.d. 15 november 2016 uitgangspunten en kaders meegegeven ten aanzien van de ingediende plannen. De uitwerking zou meer inzicht moeten geven in de toekomstbestendigheid van het plan, de mate waarin (ver)nieuwbouw gewenst en noodzakelijk is en wat de investering oplevert voor sporters en samenwerkingspartners. Er zijn destijds kaders meegegeven ten aanzien van inhoudelijke en organisatorische samenwerking, de financiën en exploitatie, mogelijke alternatieve structurele verbeteringen en bijdragen van partners.

De stichting heeft 7 oktober 2022 per mail de definitieve conceptplannen aan wethouders sport en onderwijshuisvesting aangeboden, zie de aanbiedingsbrief in bijlage 3. Een presentatie van het schetsontwerp, zie bijlage 4, aan beide wethouders heeft 23 november 2022 bij de Oranje Wit hallen plaatsgevonden.

De BNG heeft gekeken naar de businesscase en de aangeleverde informatie en geeft in een reactie d.d. 21 feb 2023 aan dat zij nog geen blokkerende bevindingen ziet. De BNG geeft aan dat de volgende stap het beoordelen van de kredietaanvraag is.

Advies Sportraad

De Sportraad heeft advies uitgebracht over het voorstel over de garantstelling. Zij vinden het een gedegen voorstel en stemmen ermee in. De sportraad vraagt aandacht voor het maken van bindende afspraken over het doteren van voldoende middelen in de reserve voor het meerjaren onderhoudsplan.

De verplichting tot het handhaven van een adequate onderhoudsniveau maakt onderdeel uit van de leenovereenkomst. In de businesscase behorend bij dit voorstel is een dotatie meegenomen die is gebaseerd op een door een adviesbureau opgestelde meerjarenonderhoudsraming.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsinformatiebrief \(RIS 1827949 d.d. 15 nov 2016\)](#)

[Raadsvoorstel Vaststellen en beschikbaar stellen van een krediet Sportvisie 2030 - Niemand buitenspel in Dordrecht \(2023-0022033 d.d. 17 mei 2023\)](#)

[Startnotitie VHP \(2020-0043415 d.d. 15 december 2020 - geamendeerd\)](#)

[Startnotitie VHP 2.0 \(2021-0087760 d.d. 21 juni 2021\)](#)

[Nota Garantstellingen en leningen d.d. november 2021](#)

Hoe wordt dit betaald?

De stichting heeft in haar aanvraag opnieuw een garantstelling aangevraagd. De VHP-bijdrage die de stichting na deze grootschalige renovatie nodig heeft bedraagt per jaar € 204.500,- (businesscase) - € 222.250,- afhankelijk van het rentepercentage. De gemeente heeft nu een

bedrag van € 121.500,- in de begroting staan. Een verhoging van de VHP-bijdrage met maximaal € 111.000,- is via kadernota 2024 aan uw raad voorgelegd.

De nieuwe VHP-bijdrage wordt vanaf 2024 maximaal € 232.000,- en is als volgt opgebouwd:
€ 68.885,-: VHP-bijdrage tot en met 2022 (wordt niet geïndexeerd);
€ 4.897,-: compensatie OZB-huurder en energie (wordt jaarlijkse geïndexeerd);
€ 47.850,-: versterken financiële positie vanaf begroting 2023 (wordt jaarlijks geïndexeerd);
€ 111.000,-: aanpassing VHP-bijdrage op basis van renovatie vanaf 2024 (wordt niet geïndexeerd).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Bij positieve besluitvorming door uw gemeenteraad over dit voorstel, gaat de stichting het proces om te komen tot een definitief ontwerp verder vormgeven. Met de stichting en het Insula worden de te nemen stappen verder uitgewerkt. Bij een definitief ontwerp en definitieve afspraken tussen partijen wordt de lening op basis van die documenten afgegeven door het college.

College vervolg:

1. Een VHP-overeenkomst tussen gemeente en stichting, waarin de onderliggende uitgangspunten, jaarlijkse financiële bijdrage en de gemeenteavonden zijn vastgelegd.
2. Een leenovereenkomst tussen gemeente en stichting, waarin de gemeente verklaart garant te staan voor de lening die de stichting ten behoeve van realisatie van de sporthal heeft afgesloten bij de bank.
3. Een contraborgstellingsovereenkomst tussen gemeente en vereniging, waarin de vereniging verklaart garant te staan voor de lening die de gemeente aan de stichting heeft afgegeven.
4. Een Huurafhankelijk Recht van Opstal tussen gemeente en stichting, waarin ook de huur van de grond onder de sporthal is vastgelegd.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 4 juli 2023 inzake Instemmen met Garantstelling grootschalige renovatie Stichting ckv Oranje Wit Hal;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

in te stemmen met de grootschalige renovatie van de twee VHP-hallen en gedeeltelijke nieuwbouw van bijbehorende ruimten van Stichting ckv Oranje Wit Hal op basis van de huidige businesscase;

de jaarlijkse VHP-bijdrage te verhogen met maximaal € 111.000,-, onder voorbehoud van goedkeuring kadernota 2024;

het door de gemeente doorverstreken van een bij de BNG aan te gane lening van maximaal € 4.030.000,- aan Stichting ckv Oranje Wit Hal om de grootschalige renovatie van twee VHP-hallen te financieren, zijnde een lineaire lening met een looptijd van 25 jaar met volledige aflossing, onder de voorwaarden zoals bijgevoegd in de leenovereenkomst, contraborgstellingsovereenkomst en akte van borgtocht en onder de voorwaarde dat Oranje Wit en Insula College een huurovereenkomst afsluiten die een minimale huurperiode kent van tien jaar, zonder de mogelijkheid tot tussentijdse bijstelling, en dat beide partijen de intentie vastleggen om de huurovereenkomst na afloop voor tenminste tien jaar te verlengen;

in te stemmen met het laten vervallen van de lening en garantstelling voor hal 2 (afgegeven d.d. 28 oktober 2008 en die nog doorloopt tot afloop VHP-overeenkomst hal 2 d.d. december 2027) en deze mee te financieren met de nieuwe lening en garantstelling voor de grootschalige renovatie (zie beslispunt 3);

het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het vervolgproces, inclusief het afgeven van de daadwerkelijke lening, het aangaan van een nieuwe VHP-overeenkomst, een huurafhankelijk recht van opstel (HARVO) en afspraken te maken met Stichting ckv Oranje Wit Hal en eventuele externe partijen, zolang dit binnen de afgesproken kaders blijft van voorliggende besluitvorming.

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Bijlage 1 Overzicht informatieset.docx
2. Bijlage 2 KISS rapport Dordrecht 2021.pdf
3. Bijlage 3 Aanbiedingsbrief Renovatieplan Oranje Wit.pdf
4. Bijlage 4_schetsontwerp.pdf