

Aan
de gemeenteraad

Datum 26 mei 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-
Betreft Vaststellen Optimalisatietraject Sportboulevard

Vergadering van

Portefeuillehouder: Marco Stam
Begrotingsprogramma Gezond en Levendig Dordrecht
Pijler Sociale Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Griffie - Griffie
Auteur: Joka de Roo-Veulings
E-mail: jh.de.roo-veulings@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

de in artikel 12.4 van de in de Huur- en Exploitatieovereenkomst Sportboulevard genoemde dotatie aan het onderhoudsfonds vanuit gemeentezijde aan te vullen met € 285.000,- voor 2019;

de exploitatiebudgetten voor 2019 op te hogen met € 115.000,- voor correctief onderhoud;

het financiële effect van dit voorstel te verwerken in de burap 2019. Voor de resterende duur van de exploitatieovereenkomst (tot en met 31 maart 2030) is € 400.000,- structureel opgenomen in de kadernota 2020 als onontkoombaar knelpunt (Exploitatie Sportboulevard).

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Ons college heeft de resultaten van de optimalisatie getoetst aan de geldende kaders. Uw raad wordt gevraagd de financiële implicaties te accorderen.

Wat is het doel?

Doelstelling van de optimalisatie is het uiterste halen uit de Sportboulevard, met de lessen en de kansen die de evaluatie heeft opgeleverd.

De gemeente heeft het Gezondheidspark ontwikkeld met als doelstelling om een gebied te creëren waarin de samenhang tussen sport en gezondheid zo goed mogelijk is vormgegeven. De sportboulevard is daar onderdeel van: een duurzaam, hoogwaardig en multifunctioneel vrijetijds- en leisure centrum, waar inhoud kan worden gegeven aan het sportbeleid van de gemeente.

De gemeente heeft de exploitatie van het publieke deel van de Sportboulevard (bestaande uit een sporthal, een turnzaal, een ijshal, een zwembad, een centrale horeca en verenigings- & vergaderruimten) in handen gegeven van Optisport Dordrecht BV (verder: Optisport), waartoe partijen op 29 mei 2009 een huur-en exploitatieovereenkomst hebben gesloten.

In samenwerking met Optisport heeft de gemeente in 2017 een intensief evaluatietraject doorlopen met betrekking tot de Sportboulevard, waarin de partijen nieuwe behoeftes, ideeën en ambities hebben geformuleerd om de organisatie en samenwerking in de Sportboulevard te optimaliseren (zie RIS 1977839).

In de periode eind 2017 en 2018 heeft een hierop volgende optimalisatietraject plaatsgehad. De herinrichting van de gezamenlijke organisatie Sportboulevard en onderlinge afspraken binnen de gemeente enerzijds alsmede het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst anderzijds maakten hier onderdeel van uit.

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

Beslispoint 1: De in artikel 12.4 van de in de Huur- en Exploitatieovereenkomst Sportboulevard genoemde dotatie aan het onderhoudsfonds vanuit gemeentezijde aan te vullen met € 285.000,- voor 2019.

Argumenten:

1.1 Aanvulling Huur- en exploitatieovereenkomst noodzakelijk

Na 10 jaar samenwerking met Optisport bv, exploitant van de Sportboulevard, is het tijd voor een kritische herijking van de afspraken bij het gunnen van de exploitatieopdracht. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in de periode 2017/2018. De uitkomst hiervan (de zgn. 'optimalisatie') is vervaardigd in bijgaand Allonge (letterlijk betekent dit: "aanvulling op...") Huur- en exploitatieovereenkomst Sportboulevard. In hoofdlijnen geeft de Allonge wijzigingen in de volgende gebieden:

- Actualisatie lopende afspraken
- Onderhoudsaspecten
- Organisatorische verankering
- Samenwerkingsagenda betrokken partijen

Een belangrijk deel van de optimalisatie betrof de herinrichting van de organisatie rond de Sportboulevard. De ervaring van afgelopen tien jaar leert dat de feitelijke werkwijze anders is dan is overeengekomen in 2009. Dit inzicht heeft geleid tot een noodzakelijke contractaanpassing in de vorm van een Allonge met bijlagen (demarcatielijst, MJOP (meerjaren onderhoudsplan), samenwerkingsovereenkomst, relatieschema over de rol- en taakverdeling tussen betrokken partijen en continuïteitsgarantie), die wij hebben vastgesteld en die dan gaat gelden voor de resterende duur van de overeenkomst tussen de gemeente en Optisport.

Bij het aangaan van het contract in 2010 is uitgegaan van een exploitatielooptijd van 20 jaar. Dit heeft geresulteerd in een dotatiebedrag van € 557.000 als dekking voor het planmatig uit te voeren onderhoud. Destijds is het een keuze geweest om genoemde relatief korte looptijd te gebruiken, op basis van het aangegane contract met Optisport, ook 20 jaar.

1.2 Onvoorzijne kosten

Bij het aangaan van het contract in 2010 is uitgegaan van een exploitatielooptijd van 20 jaar. Dit heeft destijds geresulteerd in een dotatiebedrag van € 557.000,- als dekking voor het planmatig uit te voeren onderhoud. In 2010 is het een bewuste keuze geweest om de jaarlijkse dotatie te koppelen aan de verwachte investeringen welke zich gedurende de looptijd van het contract met Optisport zullen voordoen; ook 20 jaar. In de afgelopen 10 jaar zijn gaandeweg kosten naar voren gekomen die als zodanig niet waren voorzien, waardoor het huidige dotatiebedrag te laag is.

1.3 Onduidelijke demarcatie

Bij het aangaan van de Huur- en exploitatieovereenkomst met Optisport was geen duidelijke 'demarcatie' contractueel vastgelegd, die beschrijft welke kosten de eigenaar dan wel de huurder voor zijn rekening dient te nemen. Voor zover mogelijk is destijds wel het relevante ROZ-model (ROZ = 'Raad voor Onroerende Zaken') gehanteerd. Echter, gezien het specifieke karakter van de Sportboulevard is een nieuwe, meer gedetailleerde en meer uitgebreide demarcatie vereist.

1.4 Onvolledig meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Ook het MJOP uit 2010 is in de afgelopen tien jaar onvolledig gebleken. Bovendien sloot het niet aan op het vereiste kwaliteitsniveau van het gebouw, waardoor het MJOP aangevuld en aangescherpt moest worden.

1.5 Einde exploitatielooptijd

In 2030 (einde exploitatielooptijd) zal een nieuwe afweging gemaakt dienen te worden inclusief een keuze voor een exploitatiemodel voor de Sportboulevard. Alle opties en kosten worden op dat moment in beeld gebracht om zo een integrale afweging te kunnen maken. De keuze voor een relatief korte looptijd van 20 jaar voor het exploitatiecontract met Optisport, biedt de gemeente meer flexibiliteit voor het maken van nieuwe afspraken na afloop van het huidige contract. Zaken welke voor rekening en risico van Optisport aan de Sportboulevard zijn toegevoegd, maar welke te zijner tijd nog niet volledig zijn afgeschreven, zoals naar verwachting de waterglijbaan, worden door de gemeente overgenomen; in de allonge is toegevoegd dat afspraken hieromtrent vooraf schriftelijk worden vastgelegd.

Beslispunt 2: De exploitatiebudgetten voor 2019 ophogen met € 115.000,- voor correctief onderhoud.

In de begrotingen van de beginperiode was geen rekening gehouden met correctief (incidenteel herstel) onderhoud als gevolg van storingsen. Gelet op de omvang van het pand heeft dit tot nu toe geleid tot een aanzienlijke uitputting van de onderhoudsvoorziening.

Beslispunt 3: Het financiële effect van dit voorstel te verwerken in de burap 2019.

Beslispunten 1 en 2 leiden cumulatief tot een extra gemeentelijke bijdrage in de exploitatie van € 400.000,- (zijnde € 285.000,- + € 115.000,-). Voor de resterende duur van de exploitatieovereenkomst (tot en met 31 maart 2030) is € 400.000,- structureel opgenomen in de Kadernota 2020 als onontkoombaar knelpunt (Exploitatie Sportboulevard).

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

1. De Sportboulevard als pand kent een langer bestaan dan de 20 jaar die in het huidige contract met Optisport is opgenomen voor de dotatie.
2. De huidige keuze voor het verhogen van de dotatie tijdens de resterende looptijd (nog 10 jaar) op grond van een MJOP voor deze periode, komt niet overeen met de termijn van 40 jaar zoals vastgesteld in de huidige vastgoednota. De 2e helft van de 40 jaar termijn kent hogere kosten dan de 1e 20 jaar. Na afloop van het huidige contract dient een afweging gemaakt te worden over de te kiezen richting voor het voortzetten van de exploitatie van de Sportboulevard. Alle opties en kosten worden op dat moment opnieuw in beeld gebracht om een integrale afweging te kunnen maken.

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

Het Evaluatietraject Sportboulevard is in 2017 - 2018 in samenspel met de huidige gebruikers en Optisport gedaan.

Het daarop volgende Optimalisatietraject Sportboulevard 2018 was vooral een samenspel tussen gemeente en Optisport.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Evaluatietraject Sportboulevard 2017 - RIS 1977839.

RIB Sportboulevard 24 mei 2016 - RIS 1718970.

Kadernota 2020: Onontkoombaar knelpunt Exploitatie Sportboulevard.

Hoe wordt dit betaald?

KN 2020: Onontkoombaar knelpunt Exploitatie Sportboulevard

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Niet van toepassing.



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 mei 2020 inzake Vaststellen Optimalisatietraject Sportboulevard;

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

b e s l u i t :

de in artikel 12.4 van de in de Huur- en Exploitatieovereenkomst Sportboulevard genoemde dotatie aan het onderhoudsfonds vanuit gemeentezijde aan te vullen met € 285.000,- voor 2019;

de exploitatiebudgetten voor 2019 op te hogen met € 115.000,- voor correctief onderhoud;

het financiële effect van dit voorstel te verwerken in de burap 2019. Voor de resterende duur van de exploitatieovereenkomst (tot en met 31 maart 2030) is € 400.000,- structureel opgenomen in de kadernota 2020 als onontkoombaar knelpunt (Exploitatie Sportboulevard).

Aldus besloten in de vergadering van

Bijlagen

1. Continuïteitsgarantie vanuit Optisport Exploitaties BV
2. Demarcatieoverzicht huurder - verhuurder DEFINITIEF
3. Sportboulevard - Rapportage d.d. 01-03-2019
4. Inrichting Governance Sportboulevard definitieve versie
5. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Dordrecht en Optisport definitieve versie