

Aan  
de gemeenteraad

**Datum** 10 oktober 2023  
**Zaaknummer** 2023-0145968  
**Betreft** Verstrekken van Aanvullende lening v.v. Dubbeldam voor realisatie clubgebouw

**Vergadering van**  
**Portefeuillehouder:** Marc Merx  
**Begrotingsprogramma** Gezond, Sociaal en Zorgzaam Dordrecht  
**Kernteam/Opgave:** Stad - Sport  
**Auteur:** Sjors Koole  
**E-mail:** s.koole@dordrecht.nl  
**Verantwoordelijke:** Joany Mahboeb  
**Openbaar:** Ja

#### **Voorgesteld besluit**

gezien de bijzondere omstandigheden een aanvullende lening van maximaal € 300.000,- uit eigen middelen te verstrekken aan v.v. Dubbeldam, onder de volgende (leen)voorwaarden:

- ondertekening door v.v. Dubbeldam van een allonge met aanvullende afspraken op de getekende Realisatieovereenkomst van 07-04-2021;
- een 30-jarige leenovereenkomst van maximaal € 300.000,- tegen 4,75% rente (peilmaand juli 2023; zijnde de maand waarop met de vereniging is overlegd);
- goedkeuring vanuit de Algemene Ledenvergadering van v.v. Dubbeldam voor de aanvullende lening ter realisatie van het nieuwe clubgebouw, de bijbehorende sluitende begroting, en de maatregelen die nodig zijn om de begroting meerjarig sluitend te krijgen;
- 4,75% rentepercentage van deze lening, en de 2,3% van de lening waarover de gemeenteraad eerder heeft besloten (2022-0141237) blijven van kracht, mits uiterlijk zes weken ná besluitvorming gemeenteraad de gunning definitief aan de aannemer is verstrekt inclusief een getekende aanneemovereenkomst;
- uitbetaling van de lening volgt ná ondertekening van de leenovereenkomst, de aanneemovereenkomst met voorafgaand toetsing door de gemeente op de opgenomen deadlines én nadat duidelijkheid bestaat over de uiteindelijke hoogte van de benodigde lening;
- uiterlijk veertien weken na ondertekening aanneemovereenkomst én onherroepelijk worden van de gewijzigde omgevingsvergunning dient v.v. Dubbeldam te starten met de bouw (eerste paal) en het gebouw dient binnen maximaal één jaar na start bouw gerealiseerd te worden;
- het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het ondertekenen van de op te stellen leenovereenkomst, zolang dit binnen de afgesproken kaders blijft van voorliggende en eerdere besluitvorming.

**Deadline**

10 oktober 2023 besluitvorming in het college van B&W, omdat het voor het tekenen van de aanneemovereenkomst door v.v. Dubbeldam van belang is om zo snel als mogelijk duidelijkheid te hebben over het financiële kader. Na positieve besluitvorming kan de gemeenteraad indien gewenst een besluit nemen in de gemeenteraad van november, of eventueel in december, zodat in 2023 nog de aanneemovereenkomst getekend kan worden op basis van de prijzen 2023.

**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 15 december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het financieel kader voor de realisatie van een verenigingsgebouw door v.v. Dubbeldam (2020-0142617). Vervolgens is op 13 september 2022 ingestemd met het omzetten van de garantstelling naar een lening met een vast rentepercentage (2022-0141237).

**Wat is het doel?**

Het doel van voorliggend voorstel is om v.v. Dubbeldam in navolging van de reeds omgezette garantstelling in een lening, een aanvullende lening te verstrekken om het clubgebouw te realiseren. Hiermee wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit van 15 december 2020 voor de verplaatsing van v.v. Dubbeldam naar het centrumdeel van Sportpark Schenkeldijk.

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

*Zoeken naar een oplossing die aansluit bij de huidige kaders*

De vereniging is nog niet tot definitieve besluitvorming en ondertekening van de aanneemovereenkomst gekomen. In de periode tussen het laatste raadsbesluit van 13 september 2022 en dit voorliggende voorstel, zijn de omstandigheden dermate veranderd dat het huidige financieel kader onvoldoende is naar aanleiding van het aanbestedingsresultaat. Dit heeft ertoe geleid dat v.v. Dubbeldam op 23 juli jl. het college van B&W schriftelijk heeft gevraagd om een aanvullende lening. De projectorganisatie van v.v. Dubbeldam is geconfronteerd met uiteenlopende ontwikkelingen die het bouwproject negatief beïnvloeden sinds besluitvorming in 2020 (oplopende marktrente, stijgende bouwkosten). In de eerder getekende Realisatieovereenkomst is overeengekomen dat dit risico's bij v.v. Dubbeldam liggen.

Desalniettemin zien het college en v.v. Dubbeldam zien deze aanvullende lening als een uiterste poging om dit bouwproject te realiseren. Hiermee zal v.v. Dubbeldam de maximale leencapaciteit bereiken, omdat de begrote ruimte in de kasstroom met aanvullende maatregelen die de Algemene Ledenvergadering moet goedkeuren, net aan voldoende is om aan de aflossingsverplichtingen te voldoen. De verhoogde lasten van de aanvullende lening worden door v.v. Dubbeldam zelf gefinancierd.

De verplaatsing van v.v. Dubbeldam past binnen de ambities van de Sportvisie 2030 (programmaliijn 1) om te komen tot vitale sportparken en goede voorzieningen. Bovendien wordt hierdoor ruimte geoptimaliseerd voor de gebiedsontwikkeling Dordwijkzone in het deelgebied Sportpark Schenkeldijk. Naast de optimalisatie van de ruimte op het sportpark, worden hiermee door v.v. Dubbeldam de huidige verouderde opstallen vervangen door een nieuwbouw clubgebouw.

***Maatschappelijke belang v.v. Dubbeldam voor Dordrecht***

Voor het maatschappelijk belang van v.v. Dubbeldam wordt verwezen naar de besluitvorming van september 2022. Daarnaast heeft Sportpark Schenkeldijk een belangrijke rol als het gaat om de spreiding en totale omvang van het voetbalaanbod binnen Dordrecht en de te verwachten toename van sporters als Dordrecht groeit naar 140.000 inwoners. Er zijn op andere sportparken geen tot beperkte groeimogelijkheden voor de voetbalsport. Zowel qua beschikbare ruimte op het Sportpark Schenkeldijk, ligging van het sportpark en de ambities die er zijn om de (fiets)bereikbaarheid van het sportpark te verbeteren, is Sportpark Schenkeldijk belangrijk voor het faciliteren van de voetbalsport.

***Nieuwe meerjarenbegroting en toetsing Stichting Waarborgfonds Sport (SWS)***

V.v. Dubbeldam heeft de meerjarenbegroting aangepast naar aanleiding van adviezen van de

Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) en de gemeente. V.v. Dubbeldam heeft uiteindelijk een begroting gepresenteerd, die voldoende aansluit bij de kaders die de gemeente hanteert bij het verstrekken van een lening (Beleidsnota garantstellingen en leningen 2021-0161790).

Het bestuur van v.v. Dubbeldam heeft de begroting op meerdere momenten toegelicht aan de gemeente en aangegeven dat de vereniging al het mogelijke onderneemt om de realisatie van het gebouw tot een succes te maken. Goedkeuring door de Algemene Ledenvergadering van de meerjarenbegroting is een vereiste voor het vervolg. Na positieve besluitvorming door de Algemene Ledenvergadering en gemeenteraad kan v.v. Dubbeldam de aanneemovereenkomst ondertekenen. Het bestuur van v.v. Dubbeldam verwacht na positieve besluitvorming aanvullende inkomsten te kunnen genereren. Dit leidt tot extra financiële ruimte in de meerjarenbegroting, bijvoorbeeld omdat de aanvullende lening niet maximaal wordt aangewend.

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

#### *Dossier met verhoogd risico*

De gemeente heeft SWS als externe partij om advies gevraagd voor de beoordeling van de ingediende stukken bij de aanvraag voor de aanvullende lening. SWS noemt het project risicovol vanwege onzekerheden met betrekking tot onder andere de extra sponsorinkomsten, omvang van de energielasten, (meerjarige) onderhoudskosten en instemming Algemene Ledenvergadering. De opmerkingen vanuit SWS zijn verwerkt in de nieuwe meerjarenbegroting van de vereniging.

#### *Verdere vertraging*

Hoe langer realisatie van het clubgebouw op zich laat wachten, des te groter is de kans op het stoppen van het project door financiële onhaalbaarheid voor de vereniging, vanwege verder oplopende rente en bouwkosten. Bij verdere vertraging, danwel stoppen van het project, is een aantal zaken belangrijk om te benoemen:

- De inspanningen van afgelopen jaren zijn tevergeefs geweest en hebben niet tot een definitieve oplossing geleid voor v.v. Dubbeldam en de gemeente;
- De planvorming Dordwijkzone vraagt aanpassing wanneer v.v. Dubbeldam niet gaat bouwen op de nieuwe locatie. Dit heeft invloed op bijvoorbeeld het participatietraject met bewoners en sportverenigingen, evenals gesubsidieerde projectonderdelen voor herinrichting van het noordelijk deel (fietspad);
- Herzien van de ambities voor het verbeteren van Sportpark Schenkeldijk, zoals benoemd in de Sportvisie 2030;
- De gemeente leidt bij verdere vertraging mogelijk zelf (financiële) schade omdat ze haar plan niet of later kan realiseren. Of en in welke mate v.v. Dubbeldam daar verantwoordelijk voor is zal dan moeten worden onderzocht.

#### *Financieringsrisico*

Als er op korte termijn geen sluitend financieel kader is om tot een aanneemovereenkomst te komen, kan niet met de realisatie gestart worden door v.v. Dubbeldam. Een aanvullende lening is nodig om de aanneemovereenkomst te kunnen ondertekenen. Hiermee is de maximale leencapaciteit van v.v. Dubbeldam bereikt. Op basis van de huidige financiële mogelijkheden lijkt dit het maximale financiële kader waarbinnen gerealiseerd dient te worden.

V.v. Dubbeldam heeft - net als andere verenigingen met georganiseerde sport - op termijn het opbrengstenrisico in verband met afname van ledentallen, veranderingen in sportgedrag, vergrijzing en onzekere economische omstandigheden (sponsoropbrengsten). In de gepresenteerde meerjarenbegroting heeft v.v. Dubbeldam de voornaamste risico's voor de aankomende jaren afgedekt, zodat de meerjarenbegroting past binnen de kaders voor het verstrekken van een aanvullende lening.

#### *Precedentwerking*

Er is geen sprake van ongewenste precedentwerking. In de Beleidsnota garantstellingen en leningen (2021-0161790) wordt de voorkeur gegeven aan garanties boven leningen, maar wordt tevens ruimte geboden om in specifieke gevallen wel een lening te verschaffen. De geschiedenis van dit dossier was bij eerdere besluitvorming een belangrijke reden om hieraan mee te werken binnen de voorwaarden die de gemeente hanteert.

*Scenario's juridisch*

1. Geen aanvullende lening. Project financieel niet haalbaar voor v.v. Dubbeldam

- V.v. Dubbeldam blijft op huidige locatie met een opstalrecht tot 31 december 2025 met onduidelijkheid wat er na 2025 gebeurt.
- Het zelfstandig opstalrecht is nog niet opgezegd/doorgehaald/verlengd en loopt tot einde overeenkomst.
- Ontbinden (geactualiseerde) Realisatieovereenkomst. Gevolg ontbinding is dat het al uitbetaalde deel (restant termijn 1 € 250.000,- Realisatieovereenkomst) van de schadeloosstelling moet worden terugbetaald door v.v. Dubbeldam aan de gemeente.
- De subsidie wordt ingetrokken (verleend op 5 juli 2021 en nog niet uitbetaald).
- De leenovereenkomst komt niet tot stand.
- Vitaliteit van de vereniging komt onder druk te staan vanwege onduidelijk (financieel) toekomstperspectief.

2. Langdurig of definitief staken na start bouw. Gemeente ontbindt afspraken o.b.v. ROK/allonge

- De gemeente heeft nog een opstalrecht op de huidige locatie gevestigd dat tot 31 december 2025 loopt, waardoor eventuele andere ontwikkelingen op die locatie niet kunnen plaatsvinden.
- Alle prestaties worden ongedaan gemaakt. Ook het doorhalen van het oude en het vestigen van het nieuwe opstalrecht.
- V.v. Dubbeldam blijft op oude locatie op grond van het zelfstandig opstalrecht. Al uitbetaalde delen schadeloosstelling (afhankelijk van termijnen uit de allonge en Realisatieovereenkomst) moeten worden terugbetaald aan de gemeente.
- De lening wordt opeisbaar afhankelijk van de bepalingen in de leenovereenkomst.
- Indien het gebouw nog niet volledig gerealiseerd is, staat er op gemeentegrond een gebouw dat niet af is met alle financiële- en veiligheidsrisico's.
- Subsidie (verleend op 5 juli 2021) wordt lager vastgesteld op basis van fase waarin het project zich bevindt.

N.B.: ontbinding van de ROK door de gemeente kan civielrechtelijk aangevochten worden. Intrekking subsidiebesluit of lagere vaststelling kan bestuursrechtelijk aangevochten worden.

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

De gemeente en de vereniging zijn veelvuldig met elkaar in gesprek over de voortgang van het bouwproject. Op 29 juni 2023 heeft het bestuur van v.v. Dubbeldam aangegeven een aanvullende lening te willen vragen aan de gemeente en daarna zijn verschillende gesprekken over de lening verder gevoerd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het verzoek van de vereniging aan het college van B&W voor een aanvullende lening.

**Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?**

[Beschikbaar stellen van krediet en instemmen met verplaatsing van vv Dubbeldam / Sportpark Schenkeldijk accommodatieontwikkeling](#) - Raadsvoorstel

[Vaststellen Beleidsnota garantstellingen en lenigen gemeente Dordrecht 2021](#) - Raadsvoorstel

[Vaststellen Herziening eerdere besluitvorming Sportpark Schenkeldijk](#) - Raadsvoorstel

[Omzetten garantiestelling vv Dubbeldam naar lening](#) - Raadsvoorstel

**Hoe wordt dit betaald?**

De rente en aflossing worden door v.v. Dubbeldam betaald.

Het financieringsplan voor de bouwplannen van v.v. Dubbeldam staat opgenomen in de rapportage van SWS (onderdeel 14 en 15, bijlage rapport SWS ter inzage). Een uitgebreide toelichting is hierbij opgenomen. De lasten zijn geactualiseerd rekening houdend met de gevraagde aanvullende lening (onderdeel 17 uit het rapport). Het rapport kan op verzoek worden ingezien.

De vereniging heeft zelf nog een aantal knoppen om aan te draaien, mocht sprake zijn van een onvoorziene verslechtering van het exploitatieresultaat. Zoals het (verder) verhogen van de contributie en het verhogen van de kantineopbrengsten door aanpassing van de prijzen.

Het financieel kader vanuit de gemeente is als volgt opgebouwd na voorliggende besluitvorming:

Schadeloosstelling: € 1.018.000,- (besluitvorming (2020-0142617)).

Begrotingssubsidie: € 700.000,- (besluitvorming (2020-0142617)).

Lening 30 jaar 2,3%: € 1.250.000,- (besluitvorming 2022-0141237).

Lening 30 jaar 4,75%: € 300.000,- (voorliggend raadsvoorstel).

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

Bij een positieve besluitvorming vervolgt v.v. Dubbeldam het traject om te komen tot realisatie van het clubgebouw. Vervolgacties zijn:

1. tekenen van de allonge op de Realisatieovereenkomst door gemeente en v.v. Dubbeldam (na collegebesluit);
2. gemeenteraadsbesluit;
3. het tekenen van de leenovereenkomsten tussen v.v. Dubbeldam en gemeente;
4. het tekenen van de aanneemovereenkomst door v.v. Dubbeldam;
5. beschikbaar stellen gelden van de leen overeenkomsten door gemeente;
6. start bouwproject.

## **Advies**

---

### **Sportraad Dordrecht**

Gunstig advies

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 10 oktober 2023 inzake Verstrekken van Aanvullende lening v.v. Dubbeldam voor realisatie clubgebouw;

b e s l u i t :

gezien de bijzondere omstandigheden een aanvullende lening van maximaal € 300.000,- uit eigen middelen te verstrekken aan v.v. Dubbeldam, onder de volgende (leen)voorwaarden:

- ondertekening door v.v. Dubbeldam van een allonge met aanvullende afspraken op de getekende Realisatieovereenkomst van 07-04-2021;
- een 30-jarige leenovereenkomst van maximaal € 300.000,- tegen 4,75% rente (peilmaand juli 2023; zijnde de maand waarop met de vereniging is overlegd);
- goedkeuring vanuit de Algemene Ledenvergadering van v.v. Dubbeldam voor de aanvullende lening ter realisatie van het nieuwe clubgebouw, de bijbehorende sluitende begroting, en de maatregelen die nodig zijn om de begroting meerjarig sluitend te krijgen;
- 4,75% rentepercentage van deze lening, en de 2,3% van de lening waarover de gemeenteraad eerder heeft besloten (2022-0141237) blijven van kracht, mits uiterlijk zes weken ná besluitvorming gemeenteraad de gunning definitief aan de aannemer is verstrekt inclusief een getekende aanneemovereenkomst;
- uitbetaling van de lening volgt ná ondertekening van de leenovereenkomst, de aanneemovereenkomst met voorafgaand toetsing door de gemeente op de opgenomen deadlines én nadat duidelijkheid bestaat over de uiteindelijke hoogte van de benodigde lening;
- uiterlijk veertien weken na ondertekening aanneemovereenkomst én onherroepelijk worden van de gewijzigde omgevingsvergunning dient v.v. Dubbeldam te starten met de bouw (eerste paal) en het gebouw dient binnen maximaal één jaar na start bouw gerealiseerd te worden;
- het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het ondertekenen van de op te stellen leenovereenkomst, zolang dit binnen de afgesproken kaders blijft van voorliggende en eerdere besluitvorming.

Aldus besloten in de vergadering van