

Aan
Fractie GroenLinks

Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

T 14078
www.dordrecht.nl

Datum 18 september 2019
Ons kenmerk
Betreft Beantwoorden technische vragen Sportboulevard

Contactpersoon
J. Koffijberg
T (078) 770 4192
E j.koffijberg@dordrecht.nl

Aan de fractie van GroenLinks,

Bij mail van 16 september 2019 van Daniël Coenen heeft uw fractie technische vragen gesteld betreffende de Sportboulevard.

Wij beantwoorden uw vragen als volgt:

Vraag 1. De gemeente legt 400.000 euro per jaar neer om achterstallig onderhoud en toekomstig onderhoud aan Sportboulevard uit te voeren. Er zijn volgens de wethouder "goede" afspraken gemaakt over wie wat doet. Wat is de concrete bijdrage die Optisport gaat doen?

Antwoord Het bedrag van € 400.000,- is niet enkel bedoeld om achterstallig onderhoud weg te werken, maar dient ook vooral de uitvoering van het geactualiseerde MJOP mogelijk te maken en te voorzien in middelen voor correctief onderhoud.

De huidige dotatie in de onderhoudsvoorziening (jaarlijkse storting in de onderhoudspot door Optisport van € 557.000,- volgens het aangegane contract) is gebaseerd op een verouderd meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit dotatiebedrag van destijds komt overeen met 1% van de bouwkosten van de Sportboulevard (€ 54.921.000,-). Na het Evaluatie- en optimalisatietraject van de Sportboulevard is gebleken dat bij de start van de Sportboulevard het noodzakelijke onderhoud onvolledig in beeld is gebracht (op basis van de ervaringen van de afgelopen 10 jaar). Voor een dergelijk multifunctioneel gebouw als de Sportboulevard, waarin heel veel technische installaties zijn toegepast, was 2% van de bouwkosten een realistischere aanname geweest.

Uit een in 2017 gevraagde actualisatie van het MJOP, waarin onder andere de demarcatie is aangescherpt, blijkt de huidige dotatie onvoldoende te zijn om alle noodzakelijke onderhoudsuitgaven voor de komende 10 jaar uit te voeren.

Optisport voert volgens contract, gebaseerd op een aanbesteding, in opdracht van de gemeente het planmatig onderhoud uit of laat dit onder hun voorbereiding en toezicht uitvoeren, en rekent vervolgens met de gemeente af. De planmatige onderhoudswerkzaamheden worden voorgelegd aan de gemeente, die vervolgens na interne toetsing goedkeuring geeft. Dit gebeurt jaar op jaar waarbij het onderhoudsniveau extern wordt getoetst, als waarborg.

Datum 18 september 2019

Ons kenmerk

In de herziene demarcatie zijn nadere afspraken gemaakt over wie welke onderhoudswerkzaamheden voor haar rekening neemt, zijnde huurder of verhuurder, waarbij Optisport als huurder strakker gehouden is aan hun verantwoordelijkheid de kleine dagelijkse reparaties door en voor hun rekening uit te (laten) voeren. In het geactualiseerd MJOP staat bij huurdersonderhoud dat Optisport daar gemiddeld € 109.000,- per jaar aan bijdraagt (€ 1.094.510,- gedeeld door 10 jaar). In die zin leveren zowel gemeente als Optisport een grotere bijdrage als voorheen.

Vraag 2. Is het gezien het feit dat de gemeente eigenaar is van het pand en daarmee verantwoordelijk voor het onderhoud aan het gebouw, verstandig om de 400.000 euro toe te schrijven aan Optisport zodat zij zorgdragen voor het onderhoud. Of zou de gemeente dit onderhoud in eigen beheer moeten doen?

Antwoord Er is geen sprake van het toeschrijven van € 400.000,- aan Optisport. De € 400.000 wordt deels toegevoegd aan de onderhoudsvoorziening ter dekking van de onderhoudsuitgaven op grond van het MJOP en deels geraamd binnen de reguliere begroting ter dekking van correctief onderhoud. Optisport voert op basis van een door de gemeentelijke vastgoedorganisatie goedgekeurd jaarplan eigenaar onderhoud uit. Aanvullend correctief onderhoud zal eveneens pas na akkoord van de gemeentelijke vastgoedorganisatie worden uitgevoerd. Dekking vindt vervolgens plaats vanuit de onderhoudsvoorziening of gemeentebegroting.

Vraag 3. Hoe kan het zijn dat de afgelopen jaren nooit aan de bel is getrokken als het gaat om het onderhoud dat gepleegd had moeten worden? Optisport heeft de Sportboulevard de afgelopen jaren geëxploiteerd dus we kunnen er van uit gaan dat zij het achterstallig onderhoud hebben zien ontstaan.

Antwoord De onderhoudsvoorziening is mede uitgeput geraakt door het niet vanaf aanvang opnemen van zgn. correctief onderhoud (reparatie onderhoud, dat niet planbaar is in de onderhoudsplanning, wat in feite als 'achterstand' kan worden aangeduid omdat de werkzaamheden wel zijn uitgevoerd de afgelopen jaren. Daarnaast is in 2009 uit kostenoverwegingen niet overal het vereiste hoogwaardige materiaal gebruikt. Dit alles bij elkaar heeft er toe geleid dat de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) is herzien, waarbij de onderhoudsbehoefte van het gebouw is geactualiseerd en de ervaringen van de afgelopen 10 jaar zijn verwerkt.

Een aantal jaar geleden is er een lamp naar beneden gevallen. Gelukkig zonder slachtoffers. Naar aanleiding van deze gebeurtenis zijn al vragen en opmerkingen gemaakt over het onderhoud en eventuele andere gebreken van de Sportboulevard. Er is toen een krediet van € 1.600.000,- ter beschikking gesteld om 92-verbeterpunten op te lossen. Dit heeft er uiteindelijk mede toe geleid

Datum 18 september 2019

Ons kenmerk

dat er een onderzoek is opgestart naar onderhoud en beschikbare middelen. Die uiteindelijk tot uiting komen in het nieuwe MJOP.

Vraag 4. De wethouder geeft aan dat het contract de komende 10 jaar niet kan worden opgebroken. Hoe verhoudt dit zich tot de nu tussentijdse bijstelling van afspraken als het gaat om het beschikbaar stellen van middelen voor de komende 10 jaar? Dit stond ook niet in het originele contract en is dus later toegevoegd. Is het een eenrichtingsweg? waarbij de gemeente wel tussentijds aansprakelijk kan worden gesteld voor slechte afspraken uit het verleden en Optisport niet?

Antwoord De jaarlijkse aanpassing van € 400.000,- is bedoeld om de Sportboulevard technisch voor een langere periode (OF: de komende periode, immers na nog 10 jaar ontstaat er een nieuwe situatie met ook weer haar eigen onderhoudsbehoefte) in goede conditie te houden. Er is destijds een contract met Optisport afgesloten voor 20 jaar. Het onderhoud wordt door Optisport volgens contract en naar tevredenheid van de gemeente uitgevoerd. Dit is in de herziene demarcatielijst vastgelegd, waarbij ook Optisport meer onderhoud gaat uitvoeren.

Binnen het contract is afgesproken hoe de aansturing van het onderhoud is georganiseerd en procesmatig vastgelegd. Ieder jaar wordt er een jaarplan vastgesteld met de voor dat jaar noodzakelijke onderhoudsuitgaven, gebaseerd op het actuele MJOP. Na toetsing door gemeente vindt vervolgens opdrachtverstrekking en uitvoering plaats.

Vraag 5. In aanvulling op de vorige vraag; we maken nu opnieuw afspraken met Optisport maar kunnen zoals door de wethouder aangegeven geen enkele consequentie verbinden aan het mogelijk niet nakomen van deze afspraken van Optisport. De wethouder geeft aan wel vertrouwen te hebben dat deze afspraken goed zijn. Hoe kan de wethouder vertrouwen op afspraken waar geen controle en consequenties op kunnen volgen als het gaat om bedragen als 4 miljoen voor de komende 10 jaar?

Antwoord Optisport heeft in deze samenwerking de taak in opdracht van de gemeente het onderhoud aan de Sportboulevard na vaststelling van het jaarplan (vraag 4.) goed te organiseren. De gemeente voert hierop controles uit. Als Optisport op enigerlei wijze in gebreke blijft (wanprestatie), zal de gemeente Dordrecht Optisport hierop aanspreken. Indien nodig op een steeds dwingender wijze tot en met het voeren van een juridische procedure. Op dit moment is daar geen enkele aanleiding voor (zie ook vraag 4.). Het onderhoud door Optisport wordt gedaan naar tevredenheid.

Datum 18 september 2019

Ons kenmerk

Vraag 6. Is de wethouder bereid de mogelijkheden te onderzoeken een tegenprestatie van Optisport formeel vast te leggen voor de investering die de gemeente nu toe wil gaan zeggen?

Antwoord Op basis van het huidige contract is dit juridisch niet mogelijk. Zowel de gemeente als Optisport zijn zich er van bewust dat het nakomen van afspraken nodig is om de Sportboulevard optimaal te exploiteren. Er is daarom een samenwerkingsovereenkomst opgesteld door de gemeente Dordrecht en Optisport. Het belang van de samenwerkingsovereenkomst komt voort uit de gezamenlijke overtuiging dat er meer uit de Sportboulevard te halen is. Zowel de gemeente Dordrecht als Optisport zien de Sportboulevard als 'vlaggenschip'. Beide partijen willen zoveel mogelijk potentieel in en rond dit gebouw benutten, opdat het een dynamisch, florerend en betekenisvol gebouw is en blijft voor haar gebruikers, de stad, de regio en daarbuiten.